

**ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

İzahname

Bu izahname, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nce 07.09.2023 tarihinde onaylanmıştır.

Ortaklığımızın çıkarılmış sermayesinin 220.000.000 TL'den 293.700.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 73.700.000 TL nominal değerli B grubu paylarının halka arzına ilişkin izahnamedir.

İzahnamenin onaylanması, izahnamede yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, paylara 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.adragyo.com.tr ve halka arzda satışa aracılık edecek Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.'nin www.garantibhvayatirim.com.tr adresli internet siteleri ile Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP)'nda (www.kap.org.tr) yayımlanmıştır. Ayrıca başvuru yerlerinde incelemeye açık tutulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nın 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; halka arz edenler, ihraca aracılık eden lider yetkili kuruluş, varsa garantör ve ihraççının yönetim kurulu üyeleri kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar kendilerine yükletilebildiği ölçüde sorumludur. Ancak, izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde özeti 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.



**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Cayırbaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:114
Torbali / ZKMR
Torbali VD. No: 639 083 8616

**GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:86 Çifti Tower Kule 1 Kat:50
34380 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

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 beklentilerini göstermektedir. Birçok faktör, ihraççının geleceğe yönelik açıklamalarının öngörülenden çok daha farklı sonuçlanmasına yol açabilecektir.”



**ADRA ÇAYIRCI MENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Çaybası Mahallesi Aydın Çarşısı No: 51
Torbali / 12130
Torbali V.D. No: 639 083 1616

**GARANTİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
Köprü Çifti İşhanı Kat: 1 Kat: 5
34390 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 384 10 10

İÇİNDEKİLER

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLEEN KİŞİLER	9
2. ÖZET	11
3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER	62
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	62
5. RİSK FAKTÖRLERİ	67
7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	103
8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	128
9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER.....	128
10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....	134
11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI	160
12. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR	164
13. EĞİLİM BİLGİLERİ	164
14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	165
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER	165
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER	172
17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI	173
18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER	175
19. ANA PAY SAHİPLERİ	175
20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	178
21. DİĞER BİLGİLER	182
22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER	190
23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	194
24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER	197
25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR	208
26. BORSADA İŞLEM GÖRMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	221
27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER ...	222
28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ	224
29. SULANMA ETKİSİ	226
30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	227
31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER	229
32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	229
33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ	239
34. İNCELEMeye AÇIK BELGELER	239
35. EKLER	240

KISALTMA VE TANIMLAR

KISALTMA	TANIM
A.Ş.	Anonim Şirket
ABD	Amerika Birleşik Devletleri
ABD Doları	Amerikan Doları
Adra GYO	Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Ana Hissedarlar	Cem OKULLU ve Cengiz OKULLU
AVM	Alışveriş Merkezi
Balıkesir AVM	Balıkesir İli Karesi İlçesi 9398 Ada 3 Parsel’de bulunan işyeri
Borsa / BİAŞ / BIST / Borsa İstanbul	Borsa İstanbul Anonim Şirketi
BSMV	Banka Sigorta Muameleleri Vergisi
COVID-19	SARS-Cov-2 virüsünün neden olduğu korona virüs salgını
Dar Mükellef	Türkiye’de yerleşik olmayan kişi ve kurumların o Türkiye’de elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu
Değerleme Raporu / Gayrimenkul Değerleme Raporu	Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporu
Deneyim Bağımsız Denetim	Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Esas Sözleşme	Şirket’in esas sözleşmesi
Garanti Yatırım	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Genel Kurul	Adra GYO genel kurulu
GSYH, GSYİH	Gayri Safi Yurt İçi Hasıla
GVK	193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu
GYO Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
GYODER	Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği
Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş / Aracı Kurum / Garanti Yatırım	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Halka Arz Edilecek Paylar	Şirket’in sermaye artırımı yolu ile halka arz etmeyi planladığı paylar
İhraççı / Şirket	Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Kanunu	3194 sayılı İmar Kanunu

İş Kanunu	4857 sayılı İş Kanunu
İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.1 sayılı İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği
IMF	Uluslararası Para Fonu
ISIN	Uluslararası Menkul Kıymet Tanımlama Numarası
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu
Kar Payı Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği
KDV	Katma Değer Vergisi
KVK	5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu
m²	Metrekare
MDV	Maddi Duran Varlıklar
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.
Migros	Migros Ticaret A.Ş.
Mn TL	Milyon Türk Lirası
Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği
Özel Durumlar Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-15.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği
Pay Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği
Pay Fiyatı	22,66 TL
Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği
Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği	Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği
SPK, Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
SPKn	Sermaye Piyasası Kanunu
T.C.	Türkiye Cumhuriyeti
Takasbank	İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.
Tam Mükellef	Türkiye'de yerleşik bulunan kişi ve kurumların Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratlar nedeniyle vergi yükümlüsü olması durumu
TCMB	Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına
TKA	Toplam Kiralanabilir Alan
TL	Türk Lirası



Torbalı AVM	İzmir İli Torbalı İlçesi 1104 Ada 1 Parsel'de bulunan işyeri
TTK	6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi
TÜİK	Türkiye İstatistik Kurumu
USD	Amerika Birleşik Devletleri Para Birimi
Yönetim Kurulu	Adra GYO yönetim kurulu



**ADRA GYÖRMEKİMLİ
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Çarşıbaşı Mahallesi Aydin Caddesi No:1
Torbalı - İZMİR
Torbalı VD. No: 639 083 / 2016

**GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:10 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5A
84340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

I. BORSA GÖRÜŞÜ:

Borsa İstanbul tarafından Kurul'a gönderilen 30.03.2023 tarihli görüş yazısında, diğer hususların yanında:

"1. Halka arz sonrasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 12'nci maddesi uyarınca payların Borsa kotuna alınması için Kuruldan alınacak belgenin Borsamıza iletilmesi halinde Kotasyon Yönergesinin 12'nci maddesi çerçevesinde Şirket paylarının Yıldız Pazar'da işlem görebileceği,

2. Şirket hakkında hazırlanan hukukçu raporunun izahnamenin ekinde yer alması,

3. Türkiye Katılım Bankaları Birliği Danışma Kurulu tarafından oluşturulan "Pay Senedi İhracı ve Alım-Satım Standardı" ile "Katılım Finans İlkelerine Uygun Faaliyet Gösteren Şirketlerin Belirlenmesinde Esas Alınacak Rehber" dayanak alınarak oluşturulmuş olan ve Şirket tarafından 31.12.2022 tarihli finansal tablo verilerine göre doldurulan "Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu"nda (Form) Şirket tarafından verilen bilgiler dikkate alındığında Şirketin Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihte BIST Katılım Tüm Endeksinde yer alma şartlarını sağladığının değerlendirildiğinin, endeks değerlendirme dönemlerinde de söz konusu şartları sağlaması halinde ilgili katılım endekslerine dahil edilebileceğinin izahnamede, Formun izahname ekinde yayımlanması

hususlarının Kurulunuza iletilmesine karar verilmiştir."

ifadelerine yer verilmiştir.

İşbu Borsa İstanbul A.Ş. Görüşü, Borsa İstanbul A.Ş.'nin vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK'nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul A.Ş. görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul A.Ş.'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.



II. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

Şirket paylarının halka arz edilmesi için Kurul ve Borsa İstanbul onayı dışında başkaca bir kurum/kuruluşun onayına ihtiyaç duyulmamaktadır.



**ADRA MENKUL DEĞERLER
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Gaybasi Mah. West Aydın C. 100. 34340 Beşiktaş / İstanbul
Tic. Sic. No: 27210
Tic. Sic. No: 27210

**GARANTİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Nispetiye Mah. İst. Barbaros Bulvarı
No: 99 Kat: 5
34340 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 384 10 10

1. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Bu izahname ve eklerinde yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İhraççı ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 23/08/2023 Cem OKULLU Yönetim Kurulu Başkanı ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Çayyolu Mahallesi Aydın Caddesi No: 10 Tel: 0312 444 1111 Tarih: 23/08/2023 Cengiz OKULLU Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	İZAHNAMENİN TAMAMI

Halka Arza Aracılık Eden Yetkili Kuruluş GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Yetkilisi	Sorumlu Olduğu Kısım:
Tarih: 23/08/2023 Güneş TÜRKÖĞLU Yönetici GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş. Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No: 99 Çifti Towers Kule 1 Kat: 5-B 34390 Beşiktaş/İSTANBUL Tarih: 23/08/2023 Ali Mert HASANREİSOĞLU Yönetici	İZAHNAMENİN TAMAMI

İzahnamenin bir parçası olan bu raporda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

İmzalı sorumluluk beyanları izahname ekinde yer almaktadır.



İlgili Denetim Raporlarını Hazırlayan Kuruluş DENEYİM BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Harun AKTAŞ Sorumlu Denetçi	31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 Dönemlerine Ait BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI

İlgili Değerleme Raporlarını Hazırlayan Kuruluş BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.	Sorumlu Olduğu Kısım:
Ölmez USTA Yönetim Kurulu Üyesi/Sorumlu Değerleme Uzmanı	DEĞERLEME RAPORLARI 30.06.2023 - SPK-2023-68, 30.06.2023 - SPK-2023-69, 30.06.2023 - SPK-2023-70, 30.06.2023 - SPK-2023-71, 30.06.2023 - SPK-2023-72, 30.06.2023 - SPK-2023-73, 30.06.2023 - SPK-2023-74, 30.06.2023 - SPK-2023-75, 30.06.2023 - SPK-2023-76, 30.06.2023 - SPK-2023-77, 30.06.2023 - SPK-2023-78, 30.06.2023 - SPK-2023-82, 18.08.2023 - SPK-2023-101, 21.08.2023 - SPK-2023-106
İrfan ÖZTÜRK Yönetim Kurulu Üyesi/Sorumlu Değerleme Uzmanı	

İlgili Bağımsız Hukukçu Raporunu Hazırlayan Kuruluş METİN-ÇİÇEK AVUKATLIK ORTAKLIĞI	Sorumlu Olduğu Kısım:
Av. Semih METİN	21.08.2023 Tarihli Bağımsız Hukukçu Raporu

**ADRA SAKAT MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51A
Torbalk İZMİR
Torbalk V.D. No: 638 083 8618



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Hisarbaşı Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:6
34390 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

2. ÖZET

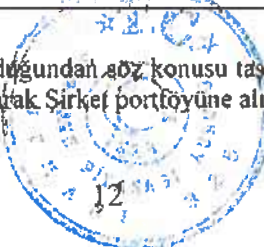
A—GİRİŞ VE UYARILAR														
	Başlık	Açıklama Yükümlülüğü												
A.1	Giriş ve uyarılar	Bu özet izahnameye giriş olarak okunmalıdır. Sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir. İzahnamede yer alan bilgilere ilişkin iddiaların mahkemeye taşınması durumunda, davacı yatırımcı, halka arzın gerçekleştiği ülkenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde, izahnamenin çevirisine ilişkin maliyetlere yasal süreçler başlatılmadan önce katlanmak zorunda kalabilir. Özete bağlı olarak (çevirisi dâhil olmak üzere) ilgililerin hukuki sorumluluğuna, ancak özeti izahnamenin diğer kısımları ile birlikte okunduğu takdirde yanıltıcı, hatalı veya tutarsız olması veya yatırımcıların yatırım kararını vermesine yardımcı olacak önemli bilgileri sağlamaması durumunda gidilir.												
A.2	İzahnamenin sonraki kullanımına ilişkin bilgi	İzahname sonradan tekrar kullanılmayacaktır.												
B—İHRAÇÇI														
B.1	İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı	Ticaret Unvanı Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.												
B.2	İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi	<table><tr><td>Hukuki statüsü</td><td>Anonim Şirket</td></tr><tr><td>Tabi olduğu mevzuat</td><td>T.C. Kanunları</td></tr><tr><td>İhraççının kurulduğu ülke</td><td>Türkiye Cumhuriyeti</td></tr><tr><td>Merkez Adresi</td><td>Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR</td></tr><tr><td>Telefon</td><td>0232 865 15 55</td></tr><tr><td>İnternet adresi</td><td>www.adragyo.com.tr</td></tr></table>	Hukuki statüsü	Anonim Şirket	Tabi olduğu mevzuat	T.C. Kanunları	İhraççının kurulduğu ülke	Türkiye Cumhuriyeti	Merkez Adresi	Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR	Telefon	0232 865 15 55	İnternet adresi	www.adragyo.com.tr
Hukuki statüsü	Anonim Şirket													
Tabi olduğu mevzuat	T.C. Kanunları													
İhraççının kurulduğu ülke	Türkiye Cumhuriyeti													
Merkez Adresi	Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR													
Telefon	0232 865 15 55													
İnternet adresi	www.adragyo.com.tr													



B.3	Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ihracının mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi	Şirket, Okullu İnşaat A.Ş. unvanı ile, İzmir'in Torbalı ilçesinde, süresiz olarak 09.11.2020 tarihinde kurulmuş ve Kurul'un 15.12.2022 tarih ve 74/1790 sayılı iznini takiben, 30.12.2022 tarihinde ticaret siciline tescil edilen 28.12.2022 tarihli genel kurul ile yapılan esas sözleşme değişikliği ile Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesi uyarınca; Adra GYO, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır. Adra GYO tüm gayrimenkul portföyünü finansal tablolarında "yatırım amaçlı gayrimenkuller" ve "stoklar" altında takip etmektedir. Şirket'in 30.06.2023 itibarıyla 890.500.000 TL seviyesindeki yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü ve 523.980.240 TL tutarındaki stokları içinde; Şirket'in 30.06.2023 tarihli finansal tablolar uyarınca, yatırım amaçlı gayrimenkulleri altında Torbalı AVM, Balıkesir AVM, Hamidiye Dükkan ve 801 ada 2 parseldeki 5 konutu takip ederken, stokları altında 677 ada 16 parsel konut, 798 ada 5 parsel konut, 799 ada 1 parsel konut, 800 ada 1 parsel konut, Turgutlu arsası, Manisa Şehzadeler arsası¹, Yolören arazi, Narlı arazisini takip etmektedir. Gayrimenkul değerlendirme raporlarına göre, Şirket'in 30.06.2023 tarihi itibarıyla 4.716.666.000 TL değerinde olan yatırım amaçlı gayrimenkul ve stok portföyünün %18,88'i kira getirili gayrimenkullerden, %43,77'si satış amaçlı elde tutulan bağımsız bölümlerden, %37,35'i arsa ve arazilerden oluşmaktadır. Şirket'in tamamlamış olduğu gayrimenkul projeleri ve sahip bulunduğu taşınmazlar aşağıda özetlenmiştir: Şirket'in Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Hamidiye Mahallesi, 677 ada 16 parselde, 2.339,75 m²'lik arsa alanı üzerinde inşa edilmiş olan A Blokta 5.481,65 m² kapalı alanda 20 daire 1 dükkân, B Blokta 4.246,70 m² kapalı alanda 20 daire olmak üzere stoklar kaleminde izlenen 40 adet mesken ve yatırım amaçlı gayrimenkuller kaleminde izlenen 1 adet dükkândan oluşan bağımsız bölümleri bulunmaktadır. Söz konusu dükkân BİM Birleşik Mağazalar A.Ş.'ye 12.10.2022 tarihinden itibaren 10
-----	---	---

¹ 20.07.2023 tarihinde yapı ruhsatı alınmış olduğundan söz konusu taşınmaz 21.08.2023 tarih ve SPK - 2023 - 106 sayılı değerlendirme raporuna göre "proje" olarak Şirket portföyüne alınmaktadır.

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Caybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No: 5/1A
Torbalı İZMİR
Torbalı V.D. No: 839 083 B/18



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 98 Çiftçi Tanyeri Kule 1 Kat: 5.0
34390 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 384 10 10

yıllık kira sözleşmesi kapsamında kiraya verilmiştir. Gayrimenkulün projelendirme çalışmaları 11.08.2020 tarihinde başlamış, 14.04.2022 tarihinde ise yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 30.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır. İlgili projeye ilişkin olarak 30.12.2022 tarihi itibarıyla yapı kullanma izni alınmış olup, aynı tarih itibarıyla kat mülkiyeti tesis edilmiştir. 30.06.2023 tarihi itibarıyla ise 35 adet konut, 1 adet iş yeri amaçlı bağımsız bölüm bulunmaktadır. İşbu izahnamenin 31.07.2023 tarihi itibarıyla 35 adet konut, 1 adet iş yeri amaçlı bağımsız bölüm bulunmaktadır. İlgili gayrimenkul konut bağımsız bölümleri stoklar bölümünde, iş yeri bağımsız bölümü yatırım amaçlı gayrimenkuller kaleminde izlenmektedir. 30.06.2023 tarihli Değerleme Raporu'na göre ilgili taşınmazın nihai değeri 258.185.000 TL'dir.

Şirket'in Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi 798 ada 5 parselde 10.903,51 m² arsa üzerinde inşa edilmiş olan 6 Bloкта 98 iş yeri, 158 mesken olmak üzere toplam 256 bağımsız bölümden oluşan ADRA Sitesi içindeki farklı bloklardaki bağımsız bölümleri bulunmaktadır. Toplam inşaat alanı 31.542 m²'dir. 20.05.2021 ve 04.08.2021 tarihli yapı ruhsatları çerçevesinde inşası tamamlanan projenin ön satışları 30.09.2021'de başlamıştır. 31.12.2022'ye kadar 212 adet bağımsız bölüm satılmış olup, 31.12.2022 tarihi itibarıyla 13 adet konut vasıflı, 31 adet iş yeri vasıflı olmak üzere toplam 44 adet bağımsız bölüm, 30.06.2023 tarihi itibarıyla ise 4 adet konut vasıflı, 18 adet işyeri vasıflı olmak üzere toplam 22 adet bağımsız bölüm Şirket'in portföyünde bulunmaktadır. İşbu izahnamenin 31.07.2023 tarihi itibarıyla ise 4 adet konut vasıflı, 18 adet işyeri vasıflı olmak üzere toplam 22 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Proje, 30.11.2022 tarihinde tamamlanmıştır. İlgili projeye ilişkin olarak 30.11.2022 tarihi itibarıyla yapı kullanma izni alınmış olup, aynı tarih itibarıyla kat mülkiyeti tesis edilmiştir. İlgili gayrimenkul stoklar kaleminde izlenmektedir. Değerleme Raporu'na göre ilgili taşınmazın 30.06.2023 tarihi itibarıyla nihai değeri 115.790.000 TL'dir.

Şirket'in Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi, 799 ada 1 parselde 11.212,90 m²'lik arsa üzerinde inşa edilmiş olan ADRA Sitesi içindeki 6 Bloкта 232 adet mesken ve 2 adet işyeri nitelikli bağımsız bölümü bulunmaktadır. Toplam inşaat alanı 28.633 m² olan projede yer alan 6 Blok için 22.06.2021, 1 Blok için 23.08.2021 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 30.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır. İlgili projeye ilişkin olarak 30.12.2022 tarihi itibarıyla yapı kullanma izni alınmış olup, aynı tarih itibarıyla kat mülkiyeti tesis edilmiştir. 30.06.2023 tarihi

itibarıyla 232 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. İşbu izahnamenin 31.07.2023 tarihi itibarıyla 227 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. İlgili gayrimenkul stoklar kaleminde izlenmektedir. 30.06.2023 tarihli Değerleme Raporu'na göre ilgili taşınmazın nihai değeri 1.094.245.000 TL'dir.

Şirket'in Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi, 800 ada 1 parselde 13.250,11 m²'lik arsa alanı üzerinde inşa edilmiş olan tamamı 16 blok, 157 adet bağımsız bölümden oluşan ADRA sitesi içindeki farklı bloklarda 31.12.2022 tarihi itibarıyla 75 adet bağımsız bölümü bulunmaktadır. 22.06.2021, 12.07.2021 ve 09.08.2021 tarihli yapı ruhsatları çerçevesinde inşa edilen proje tamamlanmış ve tüm bağımsız bölümler için 29.12.2021 tarihli yapı kullanma izin belgeleri alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiştir. Projenin ön satışlarına 27.09.2021 tarihinde başlanmış olup, 31.12.2022 tarihi itibarıyla, 75 adet bağımsız bölüm, 30.06.2023 tarihi itibarıyla ise 63 bağımsız bölüm bulunmaktadır. İşbu izahnamenin 31.07.2023 tarihi itibarıyla 61 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. İlgili gayrimenkul stoklar kaleminde izlenmektedir. 30.06.2023 tarihli Değerleme Raporu'na göre ilgili taşınmazın nihai değeri 646.400.000 TL'dir.

Şirket'in Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi, 801 ada 2 parselde 5.680,26 m²'lik arsa üzerinde inşa edilmiş olan ve dokuz bloktan oluşan ADRA 1 sitesi bünyesinde 898,70 m² kapalı alandan meydana gelmiş D Blok içindeki 31.12.2022 tarihi itibarıyla 6 adet; 30.06.2023 tarihi itibarıyla 5 adet mesken nitelikli bağımsız bölümü bulunmaktadır. Bağımsız bölümler için 06.02.2019 tarihinde yapı kullanma izin belgeleri alınmış, 14.03.2019 tarihinde ise kat mülkiyeti tesis edilmiştir. 30.06.2023 tarihi itibarıyla ise Şirket portföyünde 5 bağımsız bölüm bulunmaktadır. İşbu izahnamenin 31.07.2023 tarihi itibarıyla ise bağımsız bölüm sayısı değişmemiş olup 5 bağımsız bölüm olarak gerçekleşmiştir. İlgili gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkuller kaleminde izlenmektedir. 30.06.2023 tarihli Değerleme Raporu'na göre ilgili taşınmazın nihai değeri 75.500.000 TL'dir.

Şirket İzmir ili, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, Metropolis Bulvarı, 1104 ada 1 parselde yer alan 20.069,02 m² arsa üzerinde 9.600 m² kapalı alana 11.950 m² açık otopark alanına sahip AVM'nin mülkiyetine sahiptir. Taşınmaz 25.11.2020 tarihinde Şirket adına satın alınarak tapuya tescil edilmiş ve Migros Ticaret A.Ş.'ye 25.11.2020 tarihinden itibaren 5 yıllık kira sözleşmesi kapsamında kiraya verilmiştir. İlgili gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkuller kaleminde izlenmektedir.

	30.06.2023 tarihli Değerleme Raporu'na göre ilgili taşınmazın değeri 310.000.000 TL'dir. Şirket Balıkesir ili, Karesi İlçesi, Paşaalanı Mahallesi, Bandırma Caddesi, 9398 ada 3 parselde yer alan 31.941,79 m² arsa üzerinde 11.379,00 m² kapalı alana ve 20.000 m² açık otopark alanına sahip AVM'nin mülkiyetine sahiptir. Taşınmaz 24.11.2020 tarihinde Şirket adına satın alınarak tapuya tescil edilmiş ve 24.11.2020 başlangıç tarihli kira sözleşmesi kapsamında 6 yıl 6 ay süreyle Migros'a kiraya verilmiştir. İlgili gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkuller kaleminde izlenmektedir. 30.06.2023 tarihli Değerleme Raporu'na göre ilgili taşınmazın değeri 455.000.000 TL'dir. Şirket'in Balıkesir ili, Edremit İlçesi, Narlı Mahallesi, 361 ada 1 parsel (37.354,92 m²- Zeytinlik vasıflı), 356 ada 1 parsel (24.768,68 m²- Zeytinlik vasıflı), 492 ada 3 parsel (1.898,55 m²- Zeytinlik vasıflı) ve 493 ada 1 parselde (159,47 m²- Zeytinlik vasıflı) taşınmazları bulunmaktadır. Taşınmazlardan 361 ada 1 parsel ve 356 ada 1 parsel Narlı Mahallesi'nin denize yakın kenarı ile çevre yolunun arasında konumlu olup yakın çevresinde villa tipi yapılar bulunmaktadır. Diğer iki parsel çevre yolu üzerinde konumlu olup, sosyo-ekonomik olarak orta-üst gelir grubu kişilerin ikamet ettiği bölgededir. İlgili gayrimenkul stoklar kaleminde arazi olarak izlenmektedir. 30.06.2023 tarihli Değerleme Raporu'na göre ilgili taşınmazın değeri 450.071.000 TL'dir. Şirket'in Balıkesir ili, Edremit ilçesi, Yolören Mahallesi, 1835 parselde yer alan 41.089,16 m² alana sahip 1 adet mandalinlik ve zeytinlik vasfında ve arazi niteliğinde taşınmazı bulunmaktadır. İzahname tarihi itibarıyla ilgili gayrimenkule ilişkin olarak, Edremit Belediye Meclisi'nin 06.02.2009 tarih ve 35 sayılı kararı ile onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı uyarınca, bir kısım konut dışı kentsel çalışma alanında, bir kısım da parkta kalmaktadır. İlgili gayrimenkul stoklar kaleminde arazi olarak izlenmektedir. 30.06.2023 tarihli Değerleme Raporu'na göre ilgili taşınmazın değeri 115.050.000 TL'dir. Şirket'in, Manisa ili, Şehzadeler İlçesi, Yarhasanlar Mahallesi, 931 ada 13 parsel 26.543,09 m² arsa niteliğinde taşınmazı bulunmaktadır. 30.06.2023 tarihi itibarıyla yapı ruhsatı henüz alınmadığından anılan tarih itibarıyla arsa olarak değerlendirilmiş olup stoklar kaleminde izlenmektedir. 30.06.2023 tarihi itibarıyla ilgili taşınmazın değeri 1.048.000.000 TL'dir. Bununla birlikte 20.07.2023 tarihinde yapı ruhsatı alınmış olup, GYO Tebliği'nin 22. maddesine göre yapı ruhsatı alınmış olduğundan Şirket portföyüne mevcut durum itibarıyla "proje" olarak alınmaktadır. 21.08.2023 tarih ve SPK – 2023 – 106 sayılı
--	--

değerleme raporunda “Proje” olarak değerlendirilmiş olup, projenin değeri ise 2.009.842.949,68 TL’dir.

Şirket, 15.03.2023 tarihinde, Manisa İli, Turgutlu İlçesi, Yedieylül Mahallesi 1323 Ada 38 Parsel ve 44.977 m² alanlı Turgutlu arsasını satın almıştır. Söz konusu arsa için Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.’nin 03.03.2023 tarihli raporunda 62.050.000 TL değer biçilmiş olup söz konusu taşınmaz 65.250.000 TL peşin tutarla Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.’den satın alınmıştır. İlgili gayrimenkul stoklar kaleminde izlenmektedir. İlgili taşınmaz, Turgutlu Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde ve ekte sunulan İmar durumu belgesine göre; 5.6.2012 Tarih 1/1000 ölçekli Turgutlu Revizyon Uygulama İmar Planlarında E:0,50 Hmax: 6,50 m yapılaşma şartlarına göre “SANAYİ ALANI’NDA” kalmaktadır. Bahse konu plan, Manisa 2. İdare Mahkemesi’nin 2021/59 esas no’lu ve E. 2022/288 karar no’lu dava dosyası ile iptal edilmiş olup, İzmir Bölge İdare Mahkemesinde temyiz süreci devam etmektedir. İlgili taşınmaza ilişkin olarak yeni imar plan çalışmaları devam etmekte olup, güncel durum itibarıyla arsa üzerinde konut ve ofis projesi gerçekleştirilmesi imkânı bulunmamaktadır. İmar vasfında herhangi olumsuz bir durum olmadığından arsa olarak değerlemesine etki etmemektedir. 30.06.2023 tarihli Değerleme Raporu’na göre ilgili taşınmazın değeri 148.425.000 TL’dir.

Şirket, 30.06.2023 tarihli finansal tablo döneminden sonra, Manisa Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı tarafından 17.07.2023 tarihinde ihalesi gerçekleştirilen ve ihalesi Şirket uhdesinde kalan, Manisa ili Yunusemre İlçesi Uncubozköy Mahallesi 2057 ada 3 numaralı parselde kayıtlı 7.738,47m²’ lik arsa vasıflı taşınmaz 24.08.2023 tarihinde 130.000.000 TL bedelle nakit olarak satın alınmıştır. Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. tarafından 18.08.2023 tarihinde hazırlanan SPK-2023-101 numaralı rapora göre ilgili taşınmazın değeri 150.000.000 TL’dir. Belirtilen satın alma, işbu izahnamede yer alan son finansal tablo tarihinden sonra gelişen olay niteliğinde olması nedeniyle bilanço ve portföy büyüklüğüne etki etmemektedir.

Gayrimenkul Sektörü

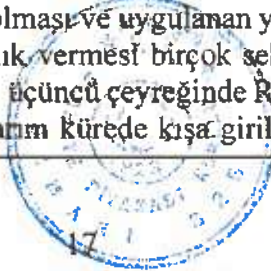
Türkiye’de ve Dünyada Güncel Durum

Gayrimenkul sektörü Türkiye ekonomisinde önemli bir yeri olan, gayri safi yurt içi hasıla içerisinde sahip olduğu pay ile istikrarlı bir şekilde ekonomiye katkısını sürdüren ve istihdam

anlamında oldukça önemli yer tutan öncü sektörlerden birisidir. Ayrıca geleneksel bir yatırım aracı olarak görülmesi sebebiyle arz – talep miktarının dinamik bir yapıya sahip olduğu gözlemlenmektedir. Gayrimenkul sektörü içerisinde ticari gayrimenkul, perakende ve AVM, turizm, otelcilik, inşaat ve konut sektörlerini barındırarak birçok sektöre hem doğrudan hem de dolaylı olarak etki etmektedir. Geçmişten günümüze kadar GSYİH verileri incelendiğinde 1998 yılında 71 milyar TL olarak gerçekleşen milli gelirin 2022 yıl sonu itibarıyla 15 trilyon TL'ye ulaştığı görülmektedir. 2023 yılının ilk çeyreğinde ise GSYİH 4,6 trilyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılına kadar %6-%9 bandında değişen paya sahip olan gayrimenkul sektörünün 2022 yıl sonunda GSYİH içindeki payının %3,38'e gerilediği görülmektedir. 2023 yılının ilk çeyreğinde ise gayrimenkul sektörünün %3,78 oranında pay aldığı görülmektedir.

Gayrimenkul sektörünün güncel durumunu incelediğimizde 2020-2021 yıllarında COVID 19 pandemisi sebebiyle diğer sektörlerde üretim yapılarının etkilenmesi, arz olanaklarının azalması ve lojistik anlamda sıkıntılar yaşanmasının aksine 2021 yılında küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi sebebiyle gayrimenkule olan talebin arttığı gözlemlenmiştir. Bunun en büyük sebebi pandeminin etkisiyle düşük faiz ve bol likidite döneminin hâkim olmasıdır. ABD ve Avrupa ülkelerinin genişletici para politikaları sebebiyle küresel büyümenin güçlenmesi hedeflenmiştir. 2022 yılında ise COVID 19 pandemisi sonrasında yaşanan sıkıntılar sebebiyle enflasyonist ortamın giderek yayılması ve küresel ekonomide ülkelerin toparlanma dönemlerinde parasal sıkılaşmaya gitmeleri birçok sektörde etkisini göstermektedir. Dünyanın önde gelen kurumları tarafından belirlenen büyüme tahminleri bu dönemde birçok ülke için bir önceki tahmine oranla küçültülmüştür. IMF 2022 Temmuz ayında küresel ekonomik büyüme tahminini geçen yılın aynı dönemine göre %3,3'den %3,2'ye düşürmüştür. Ekim 2022'de yayınlamış olduğu rapora göre ise %3,2'de sabit tutmuştur. Dünya genelinde yaşanan ekonomik durgunluğun etkisiyle ise 2023 yılının temmuz ayında yayınladığı raporunda da küresel büyüme tahminini %3,0'e düşürmüştür.

Küresel ekonomik düzelme evresinin yavaşlamasının ve enflasyonist ortamın tüm dünya geneline daha hızlı yayılmasının en önemli nedenlerinden birisi de 2022'nin ilk çeyreğinde başlayan Rusya-Ukrayna savaşı olduğu da bilinmektedir. Enerji sektörü başta olmak üzere birçok sektörde etkin bir oyuncu olan ve hammadde arzı konusunda da kritik rol oynayan Rusya'nın savaşta olması ve uygulanan yaptırımlara kendisinin de yaptırım ile karşılık vermesi birçok sektörü olumsuz yönde etkilemiştir. 2022 yılı üçüncü çeyreğinde Rusya – Ukrayna savaşına ek olarak kuzey yarım kürede kışa giriliyor olması ve enerji sorunlarının



devam etmesi de sistematik riskin devam etmesine yol açmaktadır.

Savaşın başlangıcından itibaren Türkiye'nin dengeli bir politika izlemesi ve jeopolitik olarak önemli bir konumda olması sebebiyle yabancı şirketlerin odağının Türkiye'ye kayacağı ve gayrimenkul sektörü anlamında Rusya ve Ukrayna'nın gayrimenkul talebinin Türkiye'ye kayacağı düşünülmektedir. GYODER'in Gayrimenkul Sektörü Gösterge Raporu'na göre yabancı yatırımcıların merceğine giren Türkiye'nin hem operasyon yönetimi hem de yatırım amacıyla artan yabancı yatırımcı talebi artışının önümüzdeki dönemlerde de devam etmesi beklenmektedir. 2023 yılının ilk çeyreğinde ise yabancı talebinin azalmasına rağmen devam ettiği, konut alımı karşılığında vatandaşlık ve oturma izni haklarının tanınmasının etkisiyle de gayrimenkul sektörünün canlılığının sürdüğü görülmektedir.

İstihdam

İnşaat sektörünün Türkiye ekonomisine gelir katkısının yanı sıra istihdam yönünden katkısı da büyüktür. TÜİK'in sektörlere göre istihdam edilenler verilerine göre tarım, sanayi, inşaat ve hizmetler sektörünün toplamını oluşturan istihdam sayısı 2005 yılı 4.çeyreğinde 19,4 milyon kişi iken bu sayı 2022 yılı 4.çeyreğinde 31,6 milyon kişiye ulaşmıştır. 2023 yılının ilk çeyreğinde ise bu sayı 31,0 milyon kişiye gerilemiştir. İnşaat sektöründe istihdam edilenlerin sayısının toplam istihdam edilenlerin sayısının içerisindeki payının 2005 yılı 4.çeyreğinde %5,7 olduğu görülmüş olup bu oran 2017 yılı 4. çeyreğinde %7,7'ye yükselmiştir. İnşaat sektörünün istihdamdaki payı oranını 2019 yılı 4. çeyreğinde %5,6'ya düştüğü gözlemlenmiştir. Bu ani düşüşün ardından sektör istihdam anlamında toparlanmaya başlamış ve 2020 yılı 4.çeyreğinde bu oran %6,1'e yükselmiştir. 2023'ün birinci çeyrek sonucuna göre ise bu oran %6,4 olarak görülmektedir. 2022 yılında 4 milyon 866 bin kişi tarım sektöründe, 6 milyon 663 bin kişi sanayi sektöründe, 1 milyon 846 bin kişi inşaat sektöründe, 17 milyon 378 bin kişi hizmet sektöründe istihdam edildi. Bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında istihdam edilenlerin sayısı tarım sektöründe 82 bin kişi azalırken, sanayi sektöründe 520 bin, inşaat sektöründe 69 bin, hizmet sektöründe 1 milyon 450 bin kişi arttı.

Türkiye'de İnşaat Maliyetleri

İnşaat sektörünün dinamizminin etkilendiği en önemli unsurlardan birisi de inşaat maliyetleridir. İnşaat stoku ve konut satışları inşaat maliyetleriyle bağlantılı olarak hareket etmektedir.

İnşaat maliyet endeksini incelediğimizde 2018 yıl başından itibaren istikrarlı bir artış gözlemlenmektedir. İnşaat maliyetlerine de etki eden inşaat malzemelerinin büyük bir kısmının yurt dışından temin edilmesi ve Türk Lirası'nın diğer para birimlerine karşı değer kaybetmesi gibi nedenlerle 2021 Kasım ayından itibaren endekste yüksek bir artış meydana gelmiştir. 2022 Kasım ayında inşaat maliyet endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %103,5 oranında artış göstermiştir. Kasım ayından itibaren endekste bir önceki yılın aynı ayına göre gerileme görülmüş olup Mayıs 2023 itibarıyla bu oran %53,0 olarak gerçekleşmiştir. Malzeme endeksindeki artış %33,55 olarak gerçekleşirken işçilik endeksi ise %104,8'lik artış göstermiştir. İnşaat maliyetlerindeki bu artış sebebiyle de Türkiye'de konut fiyatlarında büyük bir artış görülmüştür.

Konut Satışları

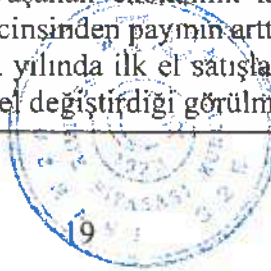
Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerinden birisi konut satış verileridir. İnşaat maliyetlerinin yükseldiği dönemlerde de konut satış miktarlarında ve fiyatlarında bu artışın etkisi görülmektedir.

TÜİK'in açıklamış olduğu verilere göre 2022 yılında konut satış adedi 1.485.622 olurken 2021 yılında bu miktar 1.491.856 olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılında satılan konut satışlarının %31'ini ilk el satışları oluştururken %69'unu ikinci el satışlardan oluşmaktadır. 2021 yıl sonu satış miktarlarına bakıldığında ikinci el satış oranının %69,1'den %69'a düştüğü görülmektedir.

2022 yıl sonu itibarıyla satışlar incelendiğinde, ipotekli satışlar toplam satışların %18,9'unu oluşturmaktadır. Bu oran 2021 yılında gerçekleşen ipotekli satış oranı olan %19,7'den yüksek gerçekleşmiştir.

2023 açıklanan ilk 6 aylık verilerine göre konut satış miktarı 565.779 adet olarak gerçekleşmiş olup toplam satışların %21,5'ini ipotekli satışlar oluştururken %78,5'ini diğer satışlar oluşturmuştur. Bu miktar satış durumuna göre incelendiğinde ise %69,7 oranında ikinci el satışın yapıldığını, %30,3 oranında da ilk el konut satışı yapıldığı görülmektedir.

Konut satış verileri ipotekli ve diğer satış olmak üzere iki kategoride incelenmektedir. Buna göre 2014 yılından itibaren ipotekli konut satışlarında görülen artışın 2018 yılında sert bir düşüşle yerini diğer satışa bıraktığı gözlemlenmektedir. Bunun yanı sıra konut adetleri satış durumuna göre incelendiğinde 2018 yılında yaşanan ekonomik kriz sonrasında konut satışlarının ikinci el cinsinden payının arttığı görülmektedir. 2023 yılının ilk yarısında yılında ilk el satışlar %30 pay alırken, %70 oranında konutun el değiştirdiği görülmektedir. Konut talebinde gözlenen



artışın temel sebeplerinden biri olarak enflasyona oranla kredi maliyetlerinin ucuz olması söylenebilir.

Gayrimenkul sektöründe satışlara yön veren bir diğer unsur yabancı yatırımcının talebidir. Türkiye'nin jeopolitik konumu sebebiyle çevresindeki coğrafyalarda yaşanan iç savaş, kriz vb. durumlar Türkiye'deki birçok sektörü doğrudan veya dolaylı yoldan etkilemektedir. Bunun en önemli örneği 2022 ilk çeyreğinin sonuna doğru başlayan Ukrayna- Rusya savaşıdır. Savaşın başlamasının ardından Rusya ve Ukrayna uyruklu yabancı yatırımcının gayrimenkul talebinin Türkiye'ye kaydığı gözlemlenmektedir. TÜİK verilerine göre uyruklarına göre konut satın alımında 2022 Nisan ayı itibarıyla Rusya Federasyonu uzun bir aradan sonra ilk sırada yer almıştır. Aynı zamanda ülkelerinde yaşanan iç karışıklık sebebiyle Afganistan uyruklu yabancı yatırımcının da her ne kadar toplam satışlar içerisindeki sıralamasında yükselme görülme de konut satış adedi bazında 2022 yıl başından itibaren kademeli olarak Türkiye'deki talebinin arttığı gözlemlenmektedir. Bu talebin ise 2022 Temmuz ayı itibarıyla diğer uyruklarda da gözlemlenen şekilde sert bir düşüş gösterdiği görülmüştür. Yabancı yatırımcılara yapılan konut satışı haziran ayında 8.707 adet ile 2022'nin en yüksek seviyesindeyken bir sonraki ay bu adet 3.974'e düşmüştür. Ağustos ayında tekrar toparlanma göstererek yıl sonunda toplam 67.490 adet yabancı uyruklulara konut satışı yapılmıştır. 2023 yılının ilk yarısı için açıklanan verileri incelendiğinde yabancı yatırımcılara yapılan konut satışının 19.275 adet olduğunu, toplam satışlar içerisindeki payının %3,4 olduğu görülmektedir.

GYODER Gayrimenkul Sektörü 2022 1. Çeyrek Gösterge Raporu'na göre özellikle gayrimenkul satın alan yabancı uyruklu yatırımcılara vatandaşlık ve oturma izni verilmesi uygulamalarının devam etmesi yabancı yatırımcının talebini olumlu etkilemekte ve sektörde canlılığın devam edeceğini göstermektedir. 2022 yıl sonu itibarıyla yabancı uyruklu yatırımcıların tercih ettiği şehirlerin başında %39 oranı ile Antalya gelirken ikinci sırada %31 oranı ile İstanbul gelmektedir. Bu sıralama 2022 yılı içerisinde birinci ve ikinci olan İstanbul ve Antalya arasında değişiklik göstermiştir. 2023 yılının ilk 4 ayı için açıklanan verilerde ise Antalya'nın %38,7 ile yine birinci sırada gelirken İstanbul'un %31,6 ile ikinci sırada geldiği görülmektedir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 nisan ayı verilerinde konut fiyatlarında bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %121,3 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu dönemde yaşanan hem küresel ekonomik kriz hem de Türk Lirasının diğer para

birimleri karşısında değer kaybetmesi sebebiyle artan inşaat maliyetleri de konut fiyatlarının yükselmesine neden olmuştur. Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yıllık baz etkisi ve alınan makro ihtiyati önlemlerinde etkisi ile yüzde 64,2 düzeyinde tamamlamıştır. GYODER Gayrimenkul Sektörü 2023 1. Çeyrek Gösterge Raporu'na göre ise ülkemizde enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yarattıysa da bu talebin sürdürülebilir olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görünmektedir. 2023 yılında inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarında talebin gücünü bir parça kaybettiği gözlenmektedir. Ancak gerek yakın coğrafyalardaki gelişmeler gerekse TL'nin yabancı para değerinde yaşanan gerilemelerin etkisi ile yabancılara yapılan satışlar güçlü bir şekilde devam etmektedir. Yabancılara yapılan konut satışları 2023 yılının ilk yarısında 2022 yılının ilk yarısına kıyasla %46 azalarak 19 bin 275 olarak gerçekleşmiştir. TCMB tarafından açıklanan 2023 nisan ayı verilerinde; 2023 yılı nisan ayında bir önceki aya göre %4,7 oranında artan konut fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %121,3, reel olarak ise %53,0 oranında artmıştır. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 22,841 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 35,141 TL olmuştur.

Küresel ölçekte olduğu gibi Türkiye'de de konut satış miktarlarına etki eden önemli faktörlerden biri konut kredisi faiz oranlarıdır. TCMB'den alınan verilere göre 2021 Ağustos ayı itibarıyla faiz oranları uzun bir süre sonra tekrardan %17'lere çıkmış, 2022 Ağustos ayında ise kademeli olarak artışlarla birlikte %17,92'ye ulaşmıştır. 2022'nin ikinci yarısında kredi faiz oranlarında artış devam etmiş ve aralık ayında %19,05'e yükselmiştir. 2023 haziran ayında ise konut kredisi faiz oranları %19,70 seviyesine çıkmıştır. 2023 yılının ilk yarısında ortalama konut kredisi faiz oranı %19,45 olarak gerçekleşirken 113 bin 276 adet konut satışı gerçekleşmiş olup, bir önceki yılın aynı döneminde ise ortalama konut kredisi faiz oranı %17,84 olarak gerçekleşmiş ve 150 bin 509 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. TCMB'den sağlanan verilere göre konut kredisi faiz oranları ile konut satış miktarlarında ters orantı bulunmaktadır. Faiz oranlarının en yüksek olduğu dönemde konut satış miktarları dönemin en düşük performansını sergilemektedir. Buna rağmen 2019 , 2020, 2021 ve 2022 yıllarında görülen en yüksek konut kredisi faiz oranının 2022

	Aralık ayında görülmüş olup 2022'nin en yüksek konut satışı da yine bu ayda gerçekleşmiştir.² Türkiye ve küresel ortamda yaşanan siyasi ve ekonomik olayların 2023 yılsonuna kadar devam edebilecek olması özellikle dünya genelinde yaşanan sıkılaşma yönündeki para politikalarının ve Ukrayna-Rusya Federasyonu arasında devam eden savaşın Türkiye gayrimenkul sektörüne olumlu-olumsuz etkilerinin görülmeye devam edeceği ve sektörün bu talep doğrultusunda şekilleneceği beklenmektedir. AVM Sektörü Perakende sektörünün GSYİH içerisindeki yeri ve önemi TÜİK verilerine göre Türkiye'de bulunan 3,6 milyon işletmenin 2,3 milyonu perakende sektörüyle bağlantılı olarak faaliyet göstermektedir. Perakende sektörü yaklaşık 12,4 trilyon TL tutarında cirouyla, Türkiye'de tüm sektörlerde oluşan 16,6 trilyon TL tutarında cironun yaklaşık %75'ine tekabül etmektedir. Türkiye'de bulunan AVM sayıları, kullanabilir alanlar ve genel durumu 2023 birinci çeyrek itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezi ve yaklaşık 14 milyon metrekare seviyesinde kaydedilmiştir. Diğer yandan, Türkiye genelinde 2022 yılında pazara toplamda 7 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 153 bin m² kiralanabilir alan girişi olmuştur. Mevcutta, 39 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m² inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2025 yılı sonu itibarı ile 15,2 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. İstanbul %37,2 oranında pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmakta ve İstanbul'u sırasıyla %11,8 pay ile Ankara takip etmektedir. 2023 yılı birinci çeyreği sonunda bin kişi başına 164,4 m² olarak kaydedilen perakende yoğunluğunun inşaat halindeki projelerin tamamlanmasıyla 2025 yılı sonunda 173 m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. Gelecek arzın %37'si İstanbul'da yer alırken, %17'si Bursa'da ve %12'ser oranla Ankara ve Konya'da yer almaktadır. Türkiye Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Araştırma ve Stratejik Planlama tarafından oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'nin 2023 Nisan ayı sonuçlarına göre; ciro endeksi, Nisan 2023 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan
--	--

² TCMB

incelendiğinde %135,2 oranında artarak 1.738 puana yükselmiştir.

AVM'lerde kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar Nisan 2023'de; Türkiye genelinde 6.625 TL, İstanbul'da 7.831 TL ve Anadolu'da 5.821 TL olarak gerçekleşmiştir.

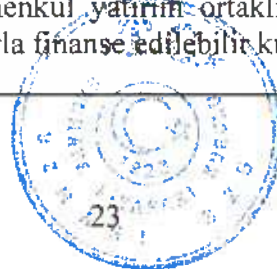
Nisan 2023 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 24,3'lük bir artış ile 97 puana yükselmiştir.

GYO Sektörü

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ("GYO"), Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek ya da belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulabilen ve izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen, gelirleri kurumlar vergisinden istisna tutulmuş (Kurumlar Vergisi Kanunu Md. 5/1-d-4) sermaye piyasası kurumlarıdır.

Gayrimenkul yatırım ortaklığının amacı, getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak, portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri ve gayrimenkul alım satım kazancı elde etmektir. Portföyündeki gayrimenkullerin alım satımından kar sağlayan gayrimenkul yatırım ortaklığı, yılsonunda bu karı ortaklarına temettü olarak dağıtabilmekte ve bu suretle gayrimenkul gelirini ortaklarına aktarabilmektedir. Böylece GYO paylarını satın alarak ortak olan bir yatırımcı, yüksek getirili gayrimenkullerin gelirlerinden dolaylı olarak yararlanma imkanına erişebilir. Yatırımcılar gayrimenkul yatırım ortaklıklarının temettülerine ortak olmanın yanı sıra, bu ortaklıkların paylarının borsada oluşan olası fiyat artışlarından da yararlanma imkanına sahiptirler. GYO sisteminde, likiditesi daha düşük olan gayrimenkulün kendisinden ziyade, ona yatırım yapan bir şirketin paylarının satın alınması, gayrimenkul yatırımının likidite edilmesi sorununu ortadan kaldırmaktadır.

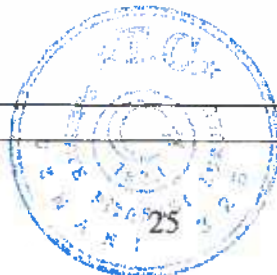
Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, iş merkezleri veya alışveriş merkezleri gibi büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin finansmanına kaynak sağlamaktadır. Şirketlerin bu tür büyük projeleri gerçekleştirmesi için önemli ölçüde finansman yükünü üstlenmesi gerekmektedir. Bu tür projeler, yatırımcılardan gayrimenkul yatırım ortaklığı payları karşılığında toplanacak paralarla finanse edilebilir kılınmaktadır.



	Borsa İstanbul'da işlem gören GYO'lardan oluşan BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları endeksi, 2 Ocak 2020 tarihinde 409,0 puandan 21 Ağustos 2023 tarihi itibarıyla 2.531,9 puana yükselmiştir. Aynı dönemde BIST 100 endeksi ise, 1.159,3 puandan 7.796,7 puana yükselmiştir. Borsa İstanbul'da 21.08.2023 tarihi itibarıyla GYO statüsünde bulunan (altyapı GYO hariç) 40 şirket bulunmaktadır. Aynı tarih itibarıyla BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları endeksinde bulunan bu şirketlerin toplam piyasa değeri 265,5 milyar TL olup, defter değeri ise 249,9 milyar TL'dir.
--	--



B.4 a	İhraççıyı ve faaliyet gösterdiği sektörü etkileyen önemli son eğilimler hakkı nda bilgi	Şirket performansını etkileyen temel faktörler arasında ulusal ve uluslararası finansal piyasalardaki koşullar, döviz kurundaki dalgalanmalar, deprem gibi doğal afetler, gayrimenkul sektöründeki yatırım eğilimleri, finansmana erişim ve finansman maliyeti gibi hususlar bulunmaktadır. Diğer taraftan sektörün, finansal piyasalar ve ekonominin genel gidişatı uyarınca şekillenme eğilimi nedeniyle yaşanabilecek ekonomik kriz ve dalgalanmalar ile imar, inşaat, çevre izinlerinin ve diğer izinlerin ya da ruhsatların alınmasında yaşanabilecek zorluklar Şirket'in gelirlerini olumsuz yönde etkileyebilir ve gelecekte yapılması planlanan yatırımların ertelenmesine veya iptaline neden olabilir. Bahsi geçen risk faktörlerinin yanı sıra Şirket, sektör ve bölgedeki trendleri yakından takip edip, yatırım kararlarını öngörülen talepler doğrultusunda şekillendirmektedir. Şirket'in 2020 yılında bölünme yoluyla kurulmasından inşaat işlerinin projeler aşamasından satılabilir döneme kadar maliyet kalemlerini etkileyen en büyük faktör döviz kurlarının artış göstermesi sebebiyle mevcut maliyet beklentilerinin üstünde gerçekleşmiştir. TÜİK tarafından açıklanan Mayıs 2023 verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2023 yılı Mayıs ayında bir önceki aya göre %0,54 , bir önceki yılın aynı ayına göre %47,95 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,28, işçilik endeksi %1,23 arttı. Bununla birlikte, Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,97 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,60, işçilik endeksi %1,17 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %35,38, işçilik endeksi %105,27 arttı. Ayrıca Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,22 azaldı, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,50 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,78 azaldı, işçilik endeksi %1,42 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %27,93, işçilik endeksi %103,18 arttı. Yaşanan bu maliyet artışları Şirket'in üretim maliyetlerini etkilemiştir. Buna karşın ihtiyaç olmasa dahi konut stokunun hitap ettiği orta ve üstü gelir düzeyine sahip tüketici grubunun konut taleplerini karşılaması gayrimenkuldeki talebi desteklemiştir. Şirket'in portföyünün bulunduğu bölgenin tatil bölgesinde yer alması da Şirket'in satışlarının olumlu yönde etkileyebilecek nitelikte olabilir.
B.5	İhraççının dahil olduğu grup ve	Şirket 09.11.2020 tarihinde Cem Zeytin A.Ş. (Eski Unvanı: Okullu Gıda A.Ş.)'nin kısmi bölünmesi suretiyle kurulmuş olup herhangi bir gruba dahil değildir.



	grup içinde ki yeri																							
B.6	Sermayede ki veya toplam oy hakkı içinde ki payları doğrudan veya dolaylı olarak %5 ve fazlası olan kişilerin isimleri/unvanları ile her birinin pay sahipliği hakkındaki bilgi İhraççının hâkim ortaklarının farklı oy haklarına sahip	Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1 TL nominal değerinde 220.000.000 adet paya bölünmüş olup, bu payların 44.000.000 adedi (A) grubu, 176.000.000 adedi (B) grubu paylardan oluşmaktadır. <table><tr><th>Ortaklar</th><th>Grubu</th><th>Pay Tutarı (TL)</th><th>Pay Oranı (%)</th></tr><tr><td rowspan="2">Cem OKULLU</td><td>A</td><td>22.000.000</td><td>10</td></tr><tr><td>B</td><td>88.000.000</td><td>40</td></tr><tr><td rowspan="2">Cengiz OKULLU</td><td>A</td><td>22.000.000</td><td>10</td></tr><tr><td>B</td><td>88.000.000</td><td>40</td></tr><tr><td>Toplam</td><td></td><td>220.000.000</td><td>100</td></tr></table> Adra GYO'nun paylarının tamamı Cem OKULLU ve Cengiz OKULLU'ya aittir. Şirket esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14'üncü maddesi uyarınca, (A) grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır; yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması halinde 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi (A) grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. (B) grubu paylara tanınmış herhangi bir imtiyaz yoktur. İhraççının yönetim hakimiyetine Cem OKULLU ve Cengiz OKULLU sahip olup, söz konusu yönetim hakimiyeti imtiyazlı A grubu paylar ile B grubu payların çoğunluğuna sahip olmalarından kaynaklanmaktadır.	Ortaklar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Cem OKULLU	A	22.000.000	10	B	88.000.000	40	Cengiz OKULLU	A	22.000.000	10	B	88.000.000	40	Toplam		220.000.000	100
Ortaklar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)																					
Cem OKULLU	A	22.000.000	10																					
	B	88.000.000	40																					
Cengiz OKULLU	A	22.000.000	10																					
	B	88.000.000	40																					
Toplam		220.000.000	100																					

olup
olmadı
kları
hakkı
nda
bilgi

Varsa
doğru
dan
veya
dolaylı
olarak
ihraççı
nın
yöneti
m
hakim
iyetine
sahip
olanla
rın ya
da
ihraççı
yı
kontro
l
edenle
rin
isimler
i/unva
nları
ile bu
kontro
lün
kayna
ğı
hakkı
nda
bilgi



B.7

Seçilm
iş
finans
al
bilgile
r ile
ihraççı
nın
finans
al
durum
unda
ve
faaliye
t
sonuç
arında
meyda
na
gelen
önemli
değiş
likler

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOLARI

VARLIKLAR (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)
	09.11.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Dönen Varlıklar	138.944.398	323.439.932	638.082.572	840.756.599
Nakit ve Nakit Benzerleri	308.748	31.264.782	94.111.332	252.867.761
Ticari Alacaklar	-	3.971.395	9.330.266	9.361.561
Diğer Alacaklar	7.777	8.831	537.876	138.009
Stoklar	115.315.309	186.006.720	452.783.112	523.980.240
Peşin Ödenmiş Giderler	10.789.439	77.526.027	38.841.022	8.683.221
Diğer Dönen Varlıklar	12.523.125	24.662.177	42.478.964	45.725.791
Duran Varlıklar	221.555.291	296.478.769	611.521.926	895.592.331
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	220.878.386	295.696.349	610.788.336	890.500.000
Maddi Duran Varlıklar	676.905	738.072	698.186	5.060.641
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	42.904	35.404	31.681
Peşin Ödenmiş Giderler	-	1.444	-	-
TOPLAM VARLIKLAR	360.499.689	619.918.701	1.249.604.498	1.736.348.931

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

YÜKÜMLÜLÜKLER (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)
	09.11.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler	212.842.823	202.415.760	53.285.116	16.417.518
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	122.405.670	1.381.038	89.213
Ticari Borçlar	19.886.952	37.329.574	35.317.532	6.980.370
- İlişkili Taraf	-	-	-	-
- İlişkili Olmayan Taraf	19.886.952	37.329.574	35.317.532	6.980.370
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	170.464	78.800	40.592	147.961

Diger Borçlar	192.757.851	102.000	267.602	16.528
- İlişkili Taraf	192.750.000	102.000	-	-
- İlişkili Olmayan Taraf	7.851	-	267.602	16.528
Ertelenmiş Gelirler	-	42.439.781	16.089.055	9.038.389
Kısa Vadeli Karşılıklar	11.418	13.718	36.434	24.043
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	11.418	13.718	36.434	24.043
Diger Kısa Vadeli Yükümlülükler	16.138	46.211	152.863	121.014
Uzun Vadeli Yükümlülükler	28.497.536	45.146.001	317.937	322.193
Uzun Vadeli Karşılıklar	76.518	91.044	317.937	322.193
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	76.518	91.044	317.937	322.193
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	28.421.018	45.054.957	-	-
Özkaynaklar	119.159.330	372.356.940	1.196.001.445	1.719.609.221
Ödenmiş Sermaye	20.000.000	220.000.000	220.000.000	220.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-	26.686	-69.669	-267.822
- Tanınlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)	-	26.686	-69.669	-267.822
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	-34.060	99.159.330	152.330.254	976.071.114
Net Dönem Kar / Zararı	99.193.390	53.170.924	823.740.860	523.805.929
TOPLAM KAYNAKLAR	360.499.689	619.918.701	1.249.604.498	1.736.348.932

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre sırasıyla toplam varlıklarının yaklaşık %38,5, %52,2, %51,1 ve %48,4'ü dönen varlıklardan, yaklaşık %61,5, %47,8, %48,9 ve %51,6'sı duran varlıklardan oluşmaktadır.

Dönen varlıklardaki artışın sebebi, stoklardaki artışın yanında, bitirilen projelerin satışa geçmesi ile nakit girişi tutarındaki artıştan meydana gelmektedir.

Şirket'in bölünme yoluyla kurulması sonrasında oluşturulan ve 09.11.2020- 31.12.2020 tarihlerini kapsayan finansal rapor dönemi kıst dönem olarak belirtilmektedir.

Dönen Varlıklar

Dönen varlıkları ağırlıklı olarak stoklar, peşin ödenmiş giderler ve nakit ve nakit benzerlerinden oluşmaktadır.

31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 dönemleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin dönen varlıklar içerisindeki payı sırasıyla, %0,2, %9,7, %14,7 ve %30,1 olarak gerçekleşmiştir.

31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 dönemleri itibarıyla ticari alacakların dönen varlıklar içerisindeki payı sırasıyla, %0,0, %1,2, %1,5 ve %1,1 olarak gerçekleşmiştir.

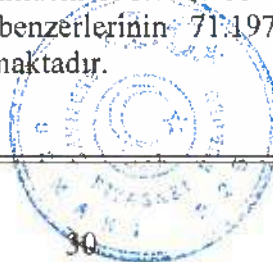
31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 dönemleri itibarıyla stokların dönen varlıklar içerisindeki payı sırasıyla, %83,0, %57,5, %71,0 ve %62,3 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 dönemleri itibarıyla stoklar hesabının toplam varlıklar içerisindeki payı sırasıyla yaklaşık %32,0, %30,0, %36,2 ve %30,2 olarak gerçekleşmiştir.

Stoklar hesabı bakiyesi 31.12.2021 tarihinde 186.006.720 TL iken 31.12.2022 tarihinde %143,42 oranında artış göstermiş olup 452.783.112 TL değerine ulaşmıştır. Bu artışın sebebi Şehzadeler, Altınoluk ve Yolören'de yer alan yeni arazilerin alımı, 677 ada 16 parsel, 798 ada 5 parsel, 799 ada 1 parsel ve 800 ada 1 parseldeki konut projelerinin tamamlanma oranının artmasına paralel olarak yapılan harcamaların artmasıdır. Stoklar hesabı bakiyesi 30.06.2023 tarihinde sona eren 6 aylık dönemde 71.197.128 TL artarak 523.980.240 TL değerine ulaşmıştır. Artışın temel sebebi Turgutlu 1323 ada 38 parsel arsasının portföye dahil edilmesidir.

31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemler itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin dönen varlıklar içerisindeki payı sırasıyla, %7,8, %24,0 %6,1 ve %1,0 olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemler itibarıyla diğer dönen varlıkların dönen varlıklar içerisindeki payı sırasıyla, %9,0, %7,6,%6,7 ve %5,4 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönem ile 31.12.2022 tarihinde sona eren mali dönem kıyaslandığında dönen varlıklarında 202.674.027 TL artış yaşanmıştır. 2023 yılının ilk 6 aylık döneminde dönen varlıklarda yaşanan artış temelde stoklar kalemindeki 158.756.433 TL tutarındaki artıştan ve nakit ve nakit benzerlerinin 71.197.128 TL tutarındaki artışından kaynaklanmaktadır.



Duran Varlıklar

Şirket'in duran varlıkları yatırım amaçlı gayrimenkullerden, maddi duran varlıklardan, maddi olmayan duran varlıklardan ve peşin ödenmiş giderlerden oluşmaktadır. 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemler itibarıyla Şirket'in duran varlıklarının toplam varlıkları içindeki payı sırasıyla %61,5, %47,8,%48,9 ve %51,6 olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in duran varlıkları 2021 yılında 2020 yılının kıst dönemine kıyasla %33,8, 2022 yılında ise 2021 yılına göre kıyasla %106,3 artmış olup, 2022 yılında, Şirket'in duran varlıklarındaki artış temelde yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 315.091.987 TL artışından kaynaklanmaktadır. 2022 yılında 2021 yılına kıyasla, yatırım amaçlı gayrimenkullerine eklemiş olduğu 677 ada 16 parseldeki kurumsal müşterisine kiralamış olduğu iş yerinin arsasının ve bağımsız bölümünün de eklenmesiyle duran varlıklarında artış yaşanmıştır. 2023 yılının ilk 6 aylık döneminde 2022 yılına göre %46,5 artmıştır. 2023 yılının ilk 6 aylık döneminde Şirket'in duran varlıklarındaki artış temelde 30.06.2023 tarihli değerlendirme raporlarına göre yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 279.711.664 TL tutarında artmasından kaynaklanmaktadır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	220.878.386	295.696.349	610.788.336	890.500.000
Arazi ve Arsalar	145.975.955	194.778.741	367.271.134	544.547.025
Binalar	74.902.431	100.917.608	243.517.202	345.952.975

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin Türkiye Muhasebe Standardının kapsamı olan TMS 40 uyarınca, yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk muhasebeleştirilmelerinde maliyet bedelleri ile kayıtlara alınmaktadır. Maliyet bedeli; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içermektedir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dâhil edilmektedir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam etmektedir.

Şirket gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kar veya zararda muhasebeleştirilir. Gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları oluştukları dönemde gelir tablosu ile ilişkilendirilmektedir.

Şirket ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dâhil edilmektedir.

Şirket proje ve inşaat halindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlemektedir. Bu tip gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, söz konusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özelliklerdeki bir başka inşaata ilişkin geçmiş deneyimler, imar izinleri, tahmini m² satış veya kiralama bedelleri ve doluluk oranları gibi faktörler dikkate alınmaktadır.

31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemler itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değişimler aşağıdaki tablo ile özetlenmiştir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (TL)	09.11.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
a. Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışı	126.760.214	74.817.963	308.689.124	288.127.505
Torbalı AVM	45.975.000	25.164.000	121.527.000	94.384.000
Balıkesir AVM	52.181.000	45.132.000	137.429.000	152.938.000
677 Ada 16 - Dükkan	-	-	30.804.637	12.792.500
801 ada 2 - Konutlar	28.604.214	4.521.963	18.928.487	28.013.005
b. Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Sınıflama Kaynaklı Değişim	-	-	6.402.863	-
677 Ada 16 - Dükkan	-	-	6.402.863	-
c. Çıkışlar	-	-	-	(8.415.841)
Torbalı AVM	-	-	-	-
Balıkesir AVM	-	-	-	-
677 Ada 16 - Dükkan	-	-	-	-
801 ada 2 - Konut	-	-	-	(8.415.841)
d. Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Dönem Başı Kayıtlı Değeri	94.118.172	220.878.386	295.696.349	610.788.336
Torbalı AVM	22.950.000	68.925.000	94.089.000	215.616.000
Balıkesir AVM	67.320.000	119.501.000	164.633.000	302.062.000
677 Ada 16 - Dükkan	-	-	-	37.207.500
801 ada 2 - 6 konut	3.848.172	32.452.386	36.974.349	55.902.836



Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Dönem Sonu (TL)	220.878.386	295.696.349	610.788.336	890.500.000
Torbalı AVM	68.925.000	94.089.000	215.616.000	310.000.000
Balıkesir AVM	119.501.000	164.633.000	302.062.000	455.000.000
677 Ada 16 - Dükkan	-	-	37.207.500	50.000.000
801 ada 2 - Konutlar	32.452.386	36.974.349	55.902.836	75.500.000

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri arazi ve arsalar ile binalar hesabından oluşmaktadır. Şirket'in, yatırım amaçlı gayrimenkulleri 2020 ve 2021 yılında Torbalı AVM, Balıkesir AVM ve 801 ada 2 parseldeki 6 adet konuttan oluşmaktayken, 2022 yılında 677 ada 16 Parselindeki kiralık işyerini portföyüne katmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü 30.06.2023 tarihinde 31.12.2022 tarihine kıyasla 801 ada 2 parseldeki 6 konuttan 1 konutun satılmasıyla 801 ada 2 parselde yer alan 5 konuttan oluşmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemler itibarıyla sırasıyla 220.878.386 TL, 295.696.349 TL, 610.788.336 TL ve 890.500.000 TL olarak gerçekleşmiş olup, aynı dönemler itibarıyla toplam varlıklar içerisindeki payı sırasıyla %61,3, %47,7, %48,9 ve %51,3 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerindeki değer artışı 2021 yılında 2020 yılının kıst dönemine kıyasla %33,9 oranında ve 74.817.963 TL, 2022 yılında ise 2021 yılına göre kıyasla %106,6 oranında ve 308.689.124 TL artmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri 2022 yılında 308.689.124 TL değer artışı ve 6.402.863 TL sınıflama kaynaklı değişim sonucunda 295.696.349 TL tutarından 610.788.336 TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönem ile 31.12.2022 tarihinde sona eren mali dönem kıyaslandığında Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri 288.127.505 TL değer artışı göstermiş olup, 801 ada 2 parselde yer alan 6 konuttan 1 konutun satılması kaynaklı 8.415.841 TL tutarında düşüşle toplamda 279.711.664 TL artarak 890.500.000 TL olarak gerçekleşmiştir.

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri kısa vadeli borçlanmalardan, ticari borçlardan, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardan, diğer borçlardan, ertelenmiş gelirlerden, dönem karı vergi yükümlülüğünden, kısa vadeli karşılıklardan ve diğer kısa vadeli yükümlülükler hesabından oluşmaktadır. 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemler itibarıyla Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri sırasıyla 212.842.823 TL, 202.415.760 TL, 53.285.116 TL ve 16.417.518 TL olarak gerçekleşmiş olup, kısa vadeli yükümlülüklerin toplam

kaynaklar içerisindeki payı %59,0, %32,7, %4,3 ve %0,9 olarak gerçekleşmiştir. Kısa vadeli yükümlülüklerde 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemde 31.12.2022 tarihinde sona eren mali döneme kıyasla 36.867.598 TL tutarında ve %69,2 oranında düşüş yaşanmıştır. Düşüş temelde ticari borçların %80,2 oranında azaltılmasından kaynaklanmaktadır. 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemler itibarıyla Şirket'in sırasıyla 0 TL, 122.415.760 TL, 1.381.038 TL ve 89.213 TL tutarında kısa vadeli borçlanması bulunmaktadır. Belirtilen dönemler itibarıyla kısa vadeli borçlanmaların, kısa vadeli yükümlülükleri içerisindeki payı sırasıyla %0,0, %60,5, %2,6 ve %0,5 oranında gerçekleşmiştir. Şirket 2022 yılında 2021 yılına kıyasla kısa vadeli borçlanmalarını, 121.024.632 TL tutarında ve %98,9 oranında azaltmıştır. 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönem ile 31.12.2022 tarihinde sona eren mali dönem kıyaslandığında Şirket finansal borçlarını 1.291.825 TL tutarında ve %93,5 oranında yapmış olduğu konut satışları ve kira gelirleriyle ödediği borçları sayesinde azaltmıştır.

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemler itibarıyla uzun vadeli borçlanması bulunmamaktadır.

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemler itibarıyla ticari borçları sırasıyla 19.886.952 TL, 37.329.574 TL, 35.317.532 TL ve 6.980.370 TL olup toplam kaynaklarına oranı sırasıyla %5,5, %6,0, %2,8 ve %0,4 olarak gerçekleşmiştir. 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönem ile 31.12.2022 tarihinde sona eren mali dönem kıyaslandığında Şirket ticari borçlar kalemini %80,2 oranında 28.337.162 TL tutarında azaltmıştır. Ticari borçlar kalemindeki düşüş, projelerin tamamlanmasıyla birlikte Şirket'in ticari borçlarını anlaşmalara göre ödenmesinden kaynaklanmaktadır.

Şirket'in 31.12.2020 itibarıyla ertelenmiş geliri bulunmazken, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihleri itibarıyla sırasıyla 42.439.781 TL, 16.089.055 TL ve 9.038.389 TL ertelenmiş geliri bulunmakta olup, ertelenmiş gelirlerinin toplam kaynaklar içindeki payı sırasıyla %0,0, %6,8, %1,3 ve %0,5 olarak gerçekleşmiştir.

31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihleri itibarıyla alınan avanslar sırasıyla 10.733.428 TL, 16.089.055 TL ve 9.038.389 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2020, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihlerinde sona eren mali dönemler itibarıyla gelecek aylara ait gelirler bulunmazken, 31.12.2021 tarihinde sona eren mali dönem itibarıyla 31.706.353 TL tutarında gelecek aylara ait gelir bulunmaktadır. Ertelenmiş gelirler, 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönem itibarıyla 31.12.2022 tarihinde sona eren mali

döneme kıyasla %0,3 oranında, 7.050.666 TL azalarak 9.038.389 TL olarak gerçekleşmiştir.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri uzun vadeli karşılıklar ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü kalemlerinden oluşmaktadır. Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemler itibarıyla sırasıyla 28.497.536 TL, 45.146.001, 317.937 TL ve 322.193 TL tutarında uzun vadeli yükümlülüğü bulunmakta olup, uzun vadeli yükümlülüklerinin toplam kaynakları içerisindeki yaklaşık olarak payı sırasıyla %7,91, %7,28, %0,03 ve %0,02 olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılında yaşanan %58,4 oranındaki artış temelde ertelenmiş vergi yükümlülüğünün %58,5 oranında artışından kaynaklanmaktadır. 2022 yılında 2021 yılına kıyasla, uzun vadeli yükümlülüklerin 44.828.064 TL tutarında ve %99,3 oranında azalması ise temel olarak ertelenmiş vergi yükümlülüğünün %100 düşüşünden kaynaklıdır. Şirket'in ertelenmiş vergi yükümlülüğü 2022 yılında bir önceki yıla kıyasla %100 azalarak 0 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket 16/12/2022 tarih ve 74/1790 sayılı karar uyarınca SPK'dan aldığı onayla birlikte, 30.12.2022 tarihi itibarıyla, Torbalı Ticaret Sicili nezdinde gerçekleşen tescil ve ilan ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş ve Şirket'in ertelenmiş vergi yükümlülüğü kalmamıştır. 5520 sayılı KVK 5/1-d-4 maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden müstesnadır. Bu istisna, ara dönem geçici vergi için de uygulanmaktadır.

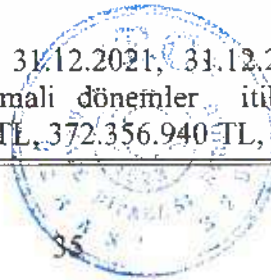
Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri, 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönem itibarıyla 31.12.2022 tarihinde sona eren mali döneme kıyasla 4.256 TL tutarında ve %1,3 oranında artmış olup belirtilen artış çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkların artışından kaynaklanmıştır.

Özkaynaklar

Şirket'in özkaynaklar kalemi ödenmiş sermaye, kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir veya giderler, geçmiş yıl kar / zararları ve net dönem karı / zararı kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket, gayrimenkul işlerinde daha profesyonel bir yol çizebilmek amacıyla Okullu Gıda A.Ş.'nin kısmi bölünmesi suretiyle 20.000.000 TL sermayeli olarak 09.11.2020 tarihinde kurulmuştur. 2021 yılının ilk ayında ödenmiş sermayesi tamamı nakden ödenmek suretiyle 20.000.000 TL'den 220.000.000 TL'ye artırılmıştır.

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemler itibarıyla özkaynakları sırasıyla 119.159.330 TL, 372.356.940 TL, 1.196.001.445 TL ve



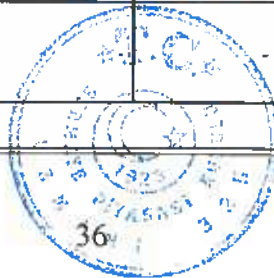
1.719.609.221 TL olup, toplam kaynaklar içerisindeki payı sırasıyla %33,1, %60,1, %95,7 ve %99,0 oranlarıyla gerçekleşmiştir.

Şirket'in özkaynakları 2021 yılında 2020 yılına göre %212 artış göstermiş olup, bu artışın temel sebebi nakit sermaye artışıdır. 2022 yılında 2021 yılına göre ise %221 artış göstermiş olup, bu artışın temel sebebi özkaynaklar altında yer alan net dönem karı kalemindeki artıştır. Şirket'in özkaynakları 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönem itibarıyla 31.12.2022 tarihinde sona eren mali döneme kıyasla 523.607.776 TL tutarında ve %43,8 oranında artış göstermiş olup, artışın temel sebebi geçmiş yıl karının bir önceki dönemde oluşan net dönem karı ile 823.740.860 TL artıştır.

Şirket'in, 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022, 30.06.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemlerine ilişkin solo kâr veya zarar tabloları aşağıda verilmiştir.

Gelir Tablosu

GELİR TABLOSU (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)
	09.11.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2022	01.01.2023
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023
Hasılat	2.417.990	10.617.767	641.463.559	95.976.125	175.919.528
Satışların Maliyeti	(1.772.350)	(4.326.078)	(150.135.832)	(20.550.793)	(33.089.285)
BRÜT KAR (Zarar)	645.640	6.291.689	491.327.727	75.425.332	142.830.243
Genel Yönetim Giderleri	(475.500)	(1.039.116)	(5.050.654)	(1.645.600)	(3.403.744)
Pazarlama Giderleri	(2.906)	(670.228)	(5.524.106)	(1.642.250)	(2.749.187)
Esas Faaliyetler den Diğer Gelirler	-	7.280	184.567	14.405	834.148
Esas Faaliyetler den Diğer Giderler	-	(41.959)	-	-	-
ESAS FAALİYET KARI	167.234	4.547.666	480.937.534	72.151.887	137.511.460
Yatırım Faaliyetler inden Gelirler	126.760.215	74.766.441	308.648.914	96.957.440	288.127.505
Yatırım Faaliyetler inden Giderler	-	-	-	-	-



FINANS MAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİY ET KARI	126.927.449	79.314.107	789.586.448	169.109.327	425.638.965
Finansman Gelirleri	698.636	5.413.082	25.504.516	10.564.974	100.815.247
Finansman Giderleri (-)	(2.070)	(14.929.853)	(35.238.090)	(28.745.836)	(2.648.283)
SÜRDÜR ÜLEN FAALİY ETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	127.624.015	69.797.336	779.852.874	150.928.465	523.805.929
Sürdürüle n Faaliyetle r Vergi Gelir / (Gideri)	(28.430.625)	(16.626.412)	43.887.986	(27.057.577)	-
Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	-	-	(1.159.444)	(2.990.196)	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	(28.430.625)	(16.626.412)	45.047.430	(24.067.381)	-
DÖNEM NET KARI (ZARARI)	99.193.390	53.170.924	823.740.860	123.870.888	523.805.929

Şirket, 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022, 30.06.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemlerde sırasıyla 2.417.990 TL, 10.617.767 TL, 641.463.559 TL, 95.976.125 TL ve 175.919.528 TL hasılat elde etmiştir.

Şirket'in bölünme yoluyla kurulduğu 09.11.2020-31.12.2020 arasında geçen dönemde kıst dönem geliri elde etmiştir. Şirket'in konut satış işlemleri 2020 yılında elde ettiği satışları, 801 ada 2 parseldeki projesinden 2 adet konut olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in konut satış işlemleri, 2021 yılında 800 ada 1 parseldeki projesinden 11 adet konut, 798 ada 5 parseldeki projesinden 9 adet konut, 801 ada 2 parseldeki projesinden 4 adet konut olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in konut satış işlemleri, 2022 yılında 800 ada 1 parseldeki projesinden 71 adet konut, 798 ada 5 parseldeki projesinden 203 adet konut olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in konut satış işlemleri, 2022 yılının ilk 6 aylık döneminde 800 ada 1 parseldeki projesinden 38 adet konut olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in konut satış işlemleri, 2023 yılının ilk 6 aylık döneminde 800 ada 1 parseldeki projesinden 12 adet konut, 798 ada 5 parseldeki projesinden 22 adet konut, 799 ada 1 parseldeki projesinden 2 adet konut, 677 ada 16 parseldeki projesinden 5 adet konut ve 801 ada 2 parseldeki projesinden 1 adet konut olarak gerçekleşmiştir.

Şirket hasılatını 2023 yılının ilk altı aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre 79.943.404 TL tutarında ve %83,3 oranında artırmış olup, artış 677 ada 16 parsel, 798 ada 5 parsel, 799 ada 1 parsel, 800 ada 1 parsel ve 801 ada 2 parsel üzerindeki sırasıyla 5 adet, 22 adet, 2 adet, 12 adet ve 1 adet konut satışından ve Torbalı AVM, Balıkesir AVM ile Balıkesir ili Edremit İlçesi 677 ada 1 parselde yer alan BİM Birleşik Mağazacılık A.Ş. iş yerinden elde edilen kira gelirinden kaynaklanmaktadır.

Satılan mamul maliyeti bina maliyetlerinden oluşmaktadır. Şirket'in, 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022, 30.06.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemlerde sırasıyla 1.772.350 TL, 4.326.078 TL, 150.135.832 TL, 20.550.793 TL ve 33.089.285 TL olarak gerçekleşmiş olup hasılat içindeki payı sırasıyla %73,3, %40,7, %23,4, %21,4 ve %18,8 olmuştur. Şirket'in satılan mamul maliyetleri 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 2023 yılının ilk altı aylık dönemine kıyasla 12.538.492 TL tutarında ve %61,0 oranında yükselmiştir. Maliyetlerin artış sebebi kat mülkiyetlerinin tamamlanması ve satışların başlamasıyla birlikte maliyetlerin yansıtılmasından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in satışlarından elde ettiği brüt kar 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022, 30.06.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemlerde sırasıyla 645.640 TL, 6.291.689 TL, 491.327.727 TL, 75.425.332 TL ve 142.830.243 TL olarak gerçekleşmiş olup, brüt kâr marjı ise sırasıyla %26,7, %59,3, %76,6, %78,6 ve %81,2 olarak gerçekleşmiştir. Şirket brüt karını 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 2023 yılının ilk altı aylık dönemine kıyasla 67.404.911 TL tutarında ve %89,4 oranında artırmıştır. Brüt karın artış sebebi Şirket'in konut projelerinin tamamlanmasıyla elde ettiği hasılat artışından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in faaliyet giderleri genel yönetim giderleri ve pazarlama giderlerinden oluşmaktadır. Genel yönetim giderleri, Vergi, Resmi ve Harçlar, Personel Giderleri, Amortisman Giderleri, Danışmanlık Giderleri, Aidat ve Noter Giderleri, Temsil Ağırlandırma Gideri ve diğer giderlerden oluşmaktadır. Genel yönetim giderleri, 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022, 30.06.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemlerde

sırasıyla 475.500 TL, 1.039.116 TL , 5.050.654 TL, 1.645.600 TL ve 3.403.744 TL olarak gerçekleşmiş olup, hasıllata oranı sırasıyla %19,7, %9,8, %0,8, %1,7 ve %1,9 olmuştur.

Şirket'in genel yönetim giderleri 2022 yılında 2021 yılına kıyasla 4.011.538 TL tutarında ve %386,1 oranında artmış olup aynı dönemde yaşanan hasıllatta yaşanan artış %5941,4 oranında olmuş ve genel yönetim giderlerindeki artış bu seviyenin altında kalmıştır. Şirket'in genel yönetim giderleri 2023 yılının ilk altı aylık döneminde 2022 yılının ilk 6 aylık dönemine kıyasla 1.758.144 TL tutarında ve %106,8 oranında artmış olup aynı dönemdeki hasıllatta yaşanan artış %83,3 oranında gerçekleşmiştir. 2023 yılının ilk altı aylık döneminde genel yönetim giderlerindeki artış temelde danışmanlık giderleri ve aidat ve noter giderlerinin artışından kaynaklanmaktadır. Şirket'in konut satışları için ödemiş olduğu danışmanlık yapan firmalara ödediği tutardır. Konutların satışa konu edilmesi için belediyeye ödenen harçlarından dolayı artış gerçekleşmiştir.

Pazarlama giderleri, Satış Komisyon Giderleri, İlan ve Reklam Giderleri, Kiralama Giderleri, Amortisman Giderleri, Vergi, Resmi ve Harç Giderleri ve diğer giderlerden oluşmaktadır. Pazarlama giderleri, 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022, 30.06.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemlerde sırasıyla 2.906 TL, 670.228 TL, 5.524.106 TL, 1.642.250 TL ve 2.749.187 TL olarak gerçekleşmiş olup, hasıllata oranları sırasıyla %0,1, %6,3, %0,9, %1,7 ve %1,6 olmuştur. Şirket'in pazarlama giderleri 2023 yılının ilk altı aylık döneminde 2022 yılının ilk altı aylık dönemine kıyasla 1.106.937 TL tutarında ve %67,4 oranında artmış olup, artış temelde personel giderlerinin 1.305.570 TL tutarında artmasından kaynaklanmaktadır. 2023 yılının ilk 6 aylık döneminde pazarlama giderleri altında sınıflanan personel giderlerindeki artış, Şirket'in belirtilen dönemde satış ve pazarlama departmanı oluşturulmasından kaynaklanmaktadır.

Yatırım faaliyetlerinden gelirler, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin 30.06.2023 - SPK-2023-68, 30.06.2023 - SPK-2023-69, 30.06.2023 - SPK-2023-70, 30.06.2023 - SPK-2023-71, 30.06.2023 - SPK-2023-72, 30.06.2023 - SPK-2023-73, 30.06.2023 - SPK-2023-74, 30.06.2023 - SPK-2023-75, 30.06.2023 - SPK-2023-76, 30.06.2023 - SPK-2023-77, 30.06.2023 - SPK-2023-78, 30.06.2023 - SPK-2023-82 numaralı değerlendirme raporlarında saptanan gerçeğe uygun değer dolayısıyla hesaplanan değer artışlarından oluşmaktadır. Gayrimenkul değerlendirme raporunda yer alan değerlemeler ve yatırım amaçlı gayrimenkule ait dönem gideri sonucu Şirket'in yatırım faaliyetlerinden geliri 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022, 30.06.2022 ve 30.06.2023 tarihlerinde sırasıyla 126.760.215 TL,

74.817.963 TL, 308.689.125 TL, 96.957.440 TL ve 288.127.505 TL olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılı itibarıyla 126.760.215 TL'lik artış, Torbalı AVM'nin bina ve arsa değeri artışı toplamı 45.975.000 TL, Balıkesir AVM'nin bina ve arsa değeri artışı toplamı 52.181.000 TL, 801 ada 2 parseldeki 6 adet konutun bina ve arsa artışı toplamı 28.604.214 TL olarak gerçekleşmiştir.

2021 yılı itibarıyla 74.766.441 TL'lik artışı Torbalı AVM'nin bina ve arsa değeri artışı toplamı 25.164.000 TL, Balıkesir AVM'nin bina ve arsa değeri artışı toplamı 45.132.000 TL, 801 ada 2 parseldeki 6 adet konutun bina ve arsa artışı toplamı 4.521.962 TL olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılında ve 2022 yılında 801 ada 2 parseldeki 6 adet konuta ait dönem gideri sırasıyla 51.522 TL ve 40.210 TL olarak oluşmuştur.

2022 yılı itibarıyla 308.648.914 TL'lik artış Torbalı AVM'nin bina ve arsa değeri artışı toplamı 121.527.000 TL, Balıkesir AVM'nin bina ve arsa değeri artışı toplamı 137.429.000 TL, 801 ada 2 parseldeki 6 adet konutun bina ve arsa artışı toplamı 18.928.487 TL ve 677 ada 16 parsel Hamidiye'deki işyerinin bina ve arsa değeri artışı toplamı 30.804.637 TL olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılında 801 ada 2 parseldeki 6 adet konuta ait dönem gideri 40.210 TL olarak oluşmuştur.

Şirket, 2023 yılının ilk 6 aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla yatırım faaliyetlerinden gelirlerini 191.170.065 TL tutarında ve %197,2 oranında artırmıştır. 191.170.065 TL tutarındaki artış Torbalı AVM'nin bina ve arsa değeri artışı toplamı 64.682.000 TL, Balıkesir AVM'nin bina ve arsa değeri artışı toplamı 102.827.000 TL, 801 ada 2 parseldeki 6 adet konutun bina ve arsa artışı toplamı 10.868.565 TL ve 677 ada 16 parsel Hamidiye'deki işyerinin bina ve arsa değeri artışı toplamı 12.792.500 TL'den oluşmaktadır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği AVM gelirlerinin tespitinde kullanılan söz konusu taşınmazlara ilişkin Başkent Taşınmaz Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 30.06.2023 tarihli gayrimenkul değerleme raporunda yer alan tespitlere göre;

- Yatırım faaliyetlerinden gelirler içerisindeki Balıkesir AVM için 30.06.2023 tarihli değerleme raporunda nihai değer maliyet yöntemi ile hesaplanmıştır. Maliyet yaklaşımı yöntemine göre gayrimenkulün piyasa değeri; var olan yapıların günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti ile saptanmaktadır. Bu yaklaşıma göre taşınmaz için; 455.000.000 TL nihai değeri hesaplanmıştır.

- Yatırım faaliyetlerinden gelirler içerisindeki Torbalı AVM için 30.06.2023 tarihli değerleme raporunda nihai değer maliyet yöntemi ile hesaplanmıştır. Maliyet yaklaşımı yöntemine göre gayrimenkulün piyasa değeri; var olan yapıların günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti ile saptanmaktadır. Bu yaklaşıma göre taşınmaz için; 310.000.000 TL nihai değeri hesaplanmıştır.
- Yatırım faaliyetlerinden gelirler içerisindeki Edremit İlçesi Altınoluk Mahallesi'nde 801 ada 2 parselin 5 adet bağımsız bölümün 30.06.2023 tarihli değerleme raporunda nihai değer Pazar yaklaşımı yöntemi ile saptanmıştır. Pazar yaklaşımı yönteminde varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. Bu yöntemle yapılan hesaplaması sonucunda taşınmazlar için 75.500.000 TL nihai değer hesaplanmıştır.
- Yatırım faaliyetlerinden gelirler içerisindeki Edremit İlçesi Hamidiye Mahallesi'nde 677 Ada 16 parseldeki işyeri vasıflı gayrimenkul için 30.06.2023 tarihli değerleme raporunda nihai değer maliyet yöntemi ile hesaplanmıştır. Maliyet yaklaşımı yöntemine göre gayrimenkulün piyasa değeri; var olan yapıların günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti ile saptanmaktadır. Bu yaklaşıma göre taşınmaz için; 50.000.000 TL nihai değeri hesaplanmıştır.

Net dönem karı Şirket'in konut satışlarından ve kira gelirlerinden elde ettiği gelirlerin artmasıyla birlikte 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022, 30.06.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemlerde sırasıyla, 99.193.390 TL, 53.170.924 TL, 823.740.860 TL, 123.870.888 TL ve 523.805.929 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in net dönem karı 2023 yılının ilk altı aylık döneminde 2022 yılının ilk altı aylık dönemine kıyasla 399.935.041 TL tutarında ve %322,9 oranında artmıştır. İlgili dönemdeki net dönem kârı artışı, gelirlerin giderlere oranla daha fazla artırılması sayesinde hasılat artış oranı olan %83,3'ün üzerinde seyretmiştir.

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca

finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, GYO Tebliği ve bu Tebliğ’de yapılan değişiklikler kapsamında portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenle me	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
A Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	252.867. 765	94.111.3 32
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.414.48 0.240	1.063.57 1.448
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		69.000.9 27	91.921.7 18
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.736.34 8.932	1.249.60 4.498
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	89.213	1.381.03 8
F Diğer finansal yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.719.60 9.221	1.196.00 1.445
Diğer kaynaklar		16.650.4 98	52.222.0 15
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.736.34 8.932	1.249.60 4.498
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düze nlem e	30 Haziran 2023	30 Haziran 2022

			III- 48.1. Md. 24 / (b)		
A 1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı				
	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve	III- 48.1. Md. 24 / (b)			
A 2	TL cinsinden vadeli Mevduat/Katılma Hesabı		252.867.765	94.111.332	
		III- 48.1. Md. 24 / (d)			
A 3	Yabancı sermaye piyasası araçları				
B 1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III- 48.1. Md. 24 / (d)			
		III- 48.1. Md. 24 / (c)			
B 2	Atıl tutulan arsa/araziler				
C 1	Yabancı iştirakler	III- 48.1. Md. 24 / (d)			
C 2	İşletmecisi şirkete iştirak	III- 48.1. Md. 24 / (a)			
J	Gayrinakdi krediler	III- 48.1. Md. 31	125.000	125.000	
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III- 48.1. Md. 22 / (e)			
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III- 48.1. Md. 22 / (1)			
Portföy Sınırlamaları		İlgili Düzeneleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran

		III- 48.1. Md. 22 / (e)	0,00 %	0, 00 %	≤ %10
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri				
		III- 48.1. Md. 24 / (a). (b)	81,46 %	85 ,1 1 %	≥ %51
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar				
		III- 48.1. Md. 24 / (b)	14,56 %	7, 53 %	≤ %49
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler*				
		III- 48.1. Md. 24 / (d)	0,00 %	0, 00 %	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları				
		III- 48.1. Md. 24 / (c)	0,00 %	0, 00 %	≤ %20
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler				
		III- 48.1. Md. 28 / I(a)	0,00 %	0, 00 %	≤ %10
6	İşletmeci Şirkete İştirak				
		III- 48.1. Md. 31	0,01 %	0, 13 %	≤ %50 0
7	Borçlanma Sınırı				
		III- 48.1. Md. 24 / (b)	14,56 %	7, 53 %	≤ %10
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı				
		III- 48.1. Md. 22 / (1)	0,00 %	0, 00 %	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı				

*Mevcut durum itibarıyla %10 olan sınırın altında kalmaktadır.

B.8	Seçilmiş önemli proforma finansal bilgiler	Yoktur.																														
B.9	Kar tahmini ve beklentileri	Yoktur.																														
B.10	İzahnamede yer alan finansal tablolara ilişkin denetim raporlarındaki olumlu görüş dışındaki hususların içeriği	Yoktur.																														
B.11	İhraççının işletme sermayesinin mevcut yükümlülüklerini karşılayamaması	Şirket'in mevcut yükümlülüklerini karşılamak için yeterli işletme sermayesi vardır. Şirket'in işletme sermayesi göstergelerini takip etmek için kullandığı net işletme sermayesi tablosu aşağıda verilmektedir. <table><tr><th>TL</th><th>09.11.2020- 31.12.2020</th><th>01.01.2021- 31.12.2021</th><th>01.01.2022- 31.12.2022</th><th>01.01.2023- 30.06.2023</th></tr><tr><td>A- Dönen Varlıklar</td><td>138.944.398</td><td>323.439.932</td><td>638.082.572</td><td>840.756.599</td></tr><tr><td>B- Kısa Vadeli Yükümlülükler</td><td>212.842.823</td><td>202.415.760</td><td>53.285.116</td><td>16.417.518</td></tr><tr><td>A-B Net İşletme Sermayesi</td><td>-73.898.425</td><td>121.024.172</td><td>584.797.456</td><td>824.339.081</td></tr><tr><td>Hasılat</td><td>2.417.990</td><td>10.617.767</td><td>641.463.559</td><td>175.919.528</td></tr><tr><td>Hasılat İçindeki Payı</td><td>-3056,20%</td><td>1139,80%</td><td>91,20%</td><td>468,59%</td></tr></table>	TL	09.11.2020- 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 30.06.2023	A- Dönen Varlıklar	138.944.398	323.439.932	638.082.572	840.756.599	B- Kısa Vadeli Yükümlülükler	212.842.823	202.415.760	53.285.116	16.417.518	A-B Net İşletme Sermayesi	-73.898.425	121.024.172	584.797.456	824.339.081	Hasılat	2.417.990	10.617.767	641.463.559	175.919.528	Hasılat İçindeki Payı	-3056,20%	1139,80%	91,20%	468,59%
TL	09.11.2020- 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 30.06.2023																												
A- Dönen Varlıklar	138.944.398	323.439.932	638.082.572	840.756.599																												
B- Kısa Vadeli Yükümlülükler	212.842.823	202.415.760	53.285.116	16.417.518																												
A-B Net İşletme Sermayesi	-73.898.425	121.024.172	584.797.456	824.339.081																												
Hasılat	2.417.990	10.617.767	641.463.559	175.919.528																												
Hasılat İçindeki Payı	-3056,20%	1139,80%	91,20%	468,59%																												

C—SERMAYE PİYASASI ARACI

C.1	İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecektir sermaye piyasası aracının menkul kıymet tanımlama numarası (ISIN) dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi	Şirket'in sermayesini temsil eden iki pay grubu (A ve B) bulunmaktadır. A grubu paylar imtiyazlı paylardır. Halka arz yoluyla ihraç edilecek ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir paylar ise, Halka Arz Edilecek Paylar, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 220.000.000 TL'den 293.700.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 73.700.000 TL nominal değerli 73.700.000 adet
-----	---	---



		B Grubu paylardan oluşmaktadır. B grubu paylarıdır. Söz konusu payların ISIN numarası işbu İzahname tarihi itibarıyla belirlenmemiş olup, bu paylara ilişkin ISIN numarası Kurul onayının ardından Takasbank'tan temin edilecek ve MKK nezdinde kaydedilecektir.
C.2	Sermaye piyasası aracının ihraç edileceği para birimi	Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.
C.3	İhraç edilmiş ve bedelleri tamamen ödenmiş pay sayısı ile varsa bedeli tam ödenmemiş pay sayısı Her bir payın nominal değeri	Şirket'in çıkarılmış sermayesi 220.000.000 TL olup, işbu sermayenin 44.000.000 TL'lik kısmı nama yazılı (A) Grubu, 176.000.000 TL'lik kısmı ise hamiline yazılı (B) Grubu paylardan oluşmaktadır. Bu sermaye, her biri 1,00-TL itibari değerinde 220.000.000 adet paya ayrılmıştır. Bu sermayenin tamamı muvazaadan ari bir şekilde tamamen ödenmiştir. Her bir payın nominal değeri 1,00 TL'dir.
C.4	Sermaye piyasası aracının sağladığı haklar hakkında bilgi	Halka arz edilen paylar ilgili mevzuat uyarınca pay sahiplerine aşağıdaki hakları sağlamaktadır: ▪ Kardan Pay Alma Hakkı (TTK m. 507, SPKn m. 19, Kar Payı Tebliği) ▪ Oy Hakkı (SPKn m. 30, TTK m. 432, 434, 435, 436) ▪ Yeni Pay Alma Hakkı (TTK m. 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPK m. 18, Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği) ▪ Tasfiyeden Pay Alma Hakkı (TTK m. 507) ▪ Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPK m. 24, Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği) ▪ Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPK m. 27, II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği) ▪ Bedelsiz Pay Edinme Hakkı (TTK m. 462, SPK m. 19, Pay Tebliği) ▪ Genel Kurula Davet ve Katılma Hakkı (TTK m. 414, 415, 419, 425, 1527, SPKn m. 29, 30,

		II-30.1 sayılı Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği) ▪ Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK m. 407, 409, 417) ▪ Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı (TTK m. 437, SPKn m.14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği) ▪ İptal Davası Açma Hakkı (TTK m. 445-451, SPKn m. 18/6, 20/2,) ▪ Azınlık Hakları (TTK m. 411, 412, 420, 439, 531 ve 559 maddeleri, SPKn m. 27) ▪ Özel Denetim İsteme Hakkı (TTK m. 438, 439) Halka Arz Edilecek Paylara, kanunun verdikleri haricinde, herhangi ek bir hak tanınmamaktadır.
C.5	Sermaye piyasası aracının devir ve tedavülünü kısıtlayıcı hususlar hakkında bilgi	Halka Arz Edilecek Paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
C.6	Halka arz edilen sermaye piyasası araçlarının borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı veya yapıp yapılmayacağı hususu ile işlem görülecek pazara ilişkin bilgi	Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul'un Yıldız Pazarı'nda işlem görmesi için 15 Şubat 2023 tarihinde Borsa'ya başvuru yapılmıştır. Borsa'nın görüşüne işbu İzahname'nin "I-Borsa Görüşü" kısmında yer almaktadır.
C.7	Kar dağıtım politikası hakkında bilgi	Şirket'in kâr dağıtım esasları, Esas Sözleşme'nin "Kârın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31. maddesinde düzenlenmiştir. Buna göre, Şirket kâr tespiti ve dağıtım konusunda TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine uygun hareket eder. Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde borsada işlem gören halka açık ortaklıkların herhangi bir kar dağıtım yapma zorunluluğu bulunmamaktadır ve kar dağıtım esasları şirketlerin kâr dağıtım politikası çerçevesinde belirlenmektedir. Esas Sözleşme'nin "Kar Dağıtım Zamanı" başlıklı 32. maddesi uyarınca, Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine

	uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz. Esas Sözleşme'nin "Kar Payı Avansı" başlıklı 33. maddesine göre, Genel Kurul, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kâr payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kâr payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.
--	---

D—RİSKLER

D.1	İhraççıya, faaliyetlerine ve içinde bulunduğu sektöre ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	İhraççıya İlişkin Riskler - Şirket'in gelir ve maliyetleri makroekonomik risklerden dolayı olumsuz etkilenebilir.- Şirket'in halka açık anonim ortaklıklara ilişkin mevzuata uyum konusundaki yönetim tecrübesi yetersiz olabilir.- Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesi bulunmaktadır. - Şirket, yasal düzenlemelere ilişkin risklerle karşılaşabilir. - Şirket'in risk yönetimi, finansal raporlama sistemleri ve iç kontrol sistemleri yeterli veya etkili olmayabilir ve bunun Şirket'in faaliyetleri, mali sonuçların doğru şekilde raporlanması üzerinde olumsuz bir etkisi olabilir. - Şirket'in ilişkili taraflarla gerçekleştireceği işlemlerden kaynaklanan ticari alacak riski söz konusu olabilir. - Şirket'in faaliyetleri ile Şirket tarafından yapılacak yatırımların vergisel sonuçları yasal düzenlemelere tabidir. Şirket'in tabi olduğu mevzuatlarda yaşanabilecek değişiklikler Şirket'in faaliyeti ve finansal durumunu etkileyebilir. - Halka arz fiyatı mevcut piyasada Şirket'in Halka Arz Edilecek Payların piyasa değerini veya gelecekteki performansını yansıtmayabilir. - İhraççı ve ana pay sahipleri tarafından yapılacak pay satışlarının pay fiyatı üzerinde oluşturabileceği riskler söz konusu olabilir. - Şirket, pay sahiplerine kâr payı ödememeye karar verebilir ya da gelecekte kâr payı dağıtamayabilir. - İhraç edilen payların sermaye kazancına ilişkin riskler söz konusu olabilir.
-----	--	--

	- Ana pay sahibi ile diğer pay sahiplerinin menfaatlerinin çatışma riski söz konusu olabilir. - Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılayamayabilir. - Şirket'in sahip olduğu taşınmazların 1. derece deprem bölgesinde olması nedeniyle, Şirket'in faaliyetleri ve karlılığı deprem durumunda olumsuz olarak etkilenebilir. İhraççının Faaliyetlerine İlişkin Riskler - Şirket projelerin tamamlanması aşamasında alt yüklenicilerden kaynaklanan gecikmelere ilişkin risklerle karşılaşabilir. - Şirket'in performansı ana hissedara, üst düzey yönetime ve kilit çalışanların Şirket'te devamına, performansına bağlıdır. Kilit personel kaybı veya nitelikli kilit personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. - Şirket, döviz kurlarında yaşanacak dalgalanmalara bağlı olarak maliyetlerin yükselmesi, fiyatların artmasına bağlı olarak talep ve karlılıkta azalma riskleri ile karşılaşabilir. - Şirket proje ve imar durumu elverişli arsa temininde sıkıntı yaşayabilir. - Şirket açısından yeni proje geliştirme fırsatları oluşmayabilir ve satışlarda sorun yaşayabilir. - Şirket proje finansmanında sorunlar yaşayabilir. - Şirket, proje geliştirmek amacıyla edindiği gayrimenkullerden kaynaklanan çeşitli yapısal, hukuki ve çevresel risklerle karşılaşabilir. - Şirket'in gelirlerinin ağırlıklı bölümünün konut projelerinin satışlarından oluşması nedeniyle yoğunlaşma riski bulunmakta olup, konut inşaatı sektöründe yaşanabilecek bir olumsuzluk Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz etkileyebilir. - Şirket faaliyetleri sebebiyle kredi riski, likidite riski, faiz oranı riski, yabancı para riski gibi çeşitli risklere maruz kalabilir. - Şirket, sahip olduğu AVM'ler açısından kira geliri elde etmeye dayalı bir portföy yapısına sahip olduğundan dolayı, kiracıların temerrüt durumu ve doluluk oranı gibi faktörler nedeniyle kira gelirlerinde dalgalanma riski mevcuttur.
--	---

- Şirket'in sürdürdüğü projelerde maliyet kalemleri içinde yer alan unsurlarda meydana gelebilecek olumsuz yöndeki değişiklikler (faiz oranı, kur artışı vb.) Şirket'in yatırım harcamalarını ve buna bağlı olarak kârlılığını etkileyebilir.

- Şirket'in geliştirdiği projelerinin inşaat maliyeti, ilgili projeler açısından önceden bütçelenen maliyeti aşabilir.

-İş kazaları, Şirket faaliyetlerinde geçici olarak işin durdurulmasına, projelere ilişkin yapılan gelir elde etme planlamalarının gecikmesine yol açabilir ve Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

GYO Sektörüne İlişkin Riskler

- Şirket'in faaliyet gösterdiği GYO sektörünün ekonomik büyüme, enflasyon, işsizlik ve tüketici güveni başta olmak üzere makroekonomik gelişmelere hassasiyeti yüksektir. Ekonomik büyümede yavaşlama, kişi başına düşen milli gelirde azalışa ve gayrimenkul talebinde düşüşe neden olarak, sektörün büyüme performansı üzerinde risk oluşturabilir.

- Gayrimenkul değerlemesi, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlara dayanması nedeniyle gayrimenkullerle ilgili olarak değerlendirme şirketleri tarafından yapılan değerlemelerin fiili piyasa rayıçlarını ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır.

- GYO şirketleri GYO Tebliği'nde yer alan faaliyet kapsamı, faaliyetlere ilişkin sınırlamalar, portföy sınırlamaları gibi esaslara uymak zorundadır. Söz konusu Tebliğ hükümlerine uyulmaması durumunda Şirket çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir.

- Şirket'in 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamındaki düzenlemelerde yer alan koşulları yerine getirememesi durumunda GYO statüsünü kaybetme ve GYO'lar için geçerli olan vergi muafiyetinden (işbu izahname tarihi itibarıyla %20) faydalanamama riski bulunmaktadır.

- Türk gayrimenkul sektörü rekabetin yüksek olduğu bir sektördür. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik ve pazarlama kaynaklarına veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarına sahip olabilirler. Bu durum da

		Şirket'in gelirlerini ve karlılığını olumsuz şekilde etkileyebilir. - Gayrimenkul yatırımları likit yatırımlar değildir ve gayrimenkul yatırımlarını nakde çevrilirken zarar oluşabilir. - Gayrimenkul sektöründe rekabet ve arzın fazlalığı gayrimenkul değerlerinin düşmesine sebep olabilir. - Gayrimenkul yatırımlarında, özellikle de büyük ölçekli ticari amaçlı gayrimenkullere yapılan yatırımlarda likidite sınırlıdır. - İç piyasada oluşabilecek ekonomik veya siyasi riskler, gayrimenkul piyasası üzerinde olumsuz etkiler ortaya çıkarabilir. Diğer Riskler - İhraççı vadesi gelen yükümlülüklerini karşılayamayabilir (Likidite Riski). - İhraççı'nın faaliyet sonuçları piyasada meydana gelebilecek değişimlere maruz kalabilir (Piyasa Riski). - Şirket alacaklarının tahsil edilememesi söz konusu olabilir (Kredi Riski). - Covid-19 pandemisi koşullarının devam etmesi ve ağırlaşması durumunda Şirket ciro kaybı yaşayabilir ya da istediği karlılığa ulaşamayabilir. - Şirket'in bilgi işlem sistemlerinin arızalanması, yetersiz kalması, siber saldırılar ya da veri güvenliğindeki sorunlar Şirket faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. - Dünya'da doğal afetler, savaş, olağanüstü durumlar ve salgın hastalıklar yaşanabilir.
D.2	Sermaye piyasası aracına ilişkin önemli risk faktörleri hakkında bilgi	- Halka Arz Edilecek Paylar fiyat ve işlem hacmi dalgalanmalarına maruz kalabilir. - Halka Arz Edilecek Paylar için aktif, likit ve düzenli işlem yapılan bir piyasa gelişmeyebilir. - İleride Şirket paylarının önemli kısmının satışının gerçekleşmesi veya böyle bir satışın gerçekleşeceği yönünde algı oluşması halinde Halka Arz Edilecek Payların piyasa değeri olumsuz etkilenebilir. - Yabancı yatırımcılar kur riskine maruz kalabilir.

	- Halka Arz Edilecek Paylar düzenleyici ve denetleyici kuruluşlar tarafından uygulanabilecek tedbirlere maruz kalabilir. - Gelecekte gerçekleştirilebilecek bedelli sermaye artırımları sonucu sermayenin sulanma riski oluşabilir. - Fiyat tespit raporunda ve projeksiyonlarda yer verilen beklentiler karşılanamayabilir. - Sermayenin karşılıksız kalması riski gerçekleşebilir (Sermaye Riski). - Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir. -Halka Arz Edilen Paylar için aktif, likit ve düzenli işlem yapılan bir piyasa gelişmeyebilir.
--	---

E—HALKA ARZ

E.1	Halka arza ilişkin ihraççının/halka arz edenin elde edeceği net gelir ile katlanacağı tahmini toplam maliyet ve talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Sermaye artırımı yolu ile gerçekleştirilecek olan halka arza ilişkin toplam maliyetin 19.752.066 TL olacağı tahmin edilmektedir. İhraççının halka arzdan sermaye artırımı kapsamında toplam 1.670.042.000 TL tutarında bir brüt gelir elde etmesi beklenmektedir (Net: 1.650.289.934 TL). Halka arz edilecek 1 TL nominal değerli payın değeri 22,66 TL olarak belirlenmiş olup, halka açık payların Şirket sermayesine olan oranı %25,09 olacaktır. Pay Tebliği'nin 32/2'inci maddesi uyarınca payların ilk defa halka arz edilmesinde, halka arzın sermaye artışı suretiyle gerçekleştirilmesi halinde, aracılık ve danışmanlık maliyetleri, borsa tarafından alınacak ilk kotasyon ücretleri ile Halka Arz Edilecek Payların nominal değeri ile ihraç değeri arasındaki fark üzerinden alınacak Kurul ücreti, Şirket'in sermayesinin tamamının nominal değeri üzerinden alınan Kurul ücreti ile diğer giderler (bağımsız denetim giderleri, Hukuki Danışmanlık, MKK üyelik ücreti) Şirket tarafından karşılanacaktır. Tahmini halka arz maliyetleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir;
-----	--	--

		Tahmini Maliyet	Karşıl原因 Taraf	Tutar (TL)
		Bağımsız Denetim (KDV Dahil)	Şirket	605.560
		Gayrimenkul Değerleme Ücreti (KDV Dahil)	Şirket	1.158.920
		Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler (KDV Dahil)	Şirket	-
		MKK Üyelik Ücreti (BSMV Dahil)	Şirket	308.385
		SPK Kurul Kayıt Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	Şirket	293.700
		SPK Kurul Kayıt Ücreti (İhraç Değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	Şirket	798.171
		Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	Şirket	15.750.000
		Hukukî Danışmanlık (KDV Dahil)	Şirket	780.000
		Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (BSMV Dahil)	Şirket	57.330
		Toplam Maliyet (TL)		19.752.066
		Pay Başına Maliyet (TL)		0,27
		Talepte bulunan yatırımcılardan, talepte bulunulması nedeniyle ayrı bir ücret alınmayacaktır. Ancak, yatırımcılar talepte bulunmak için, hesap açmak, virman ve EFT işlemi gerçekleştirmek gibi konularda çeşitli maliyetlere katlanmak zorunda kalabilirler.		
E.2	Halka arzın gerekçesi, halka arz gelirlerinin kullanım yerleri ve elde edilecek tahmini net gelir hakkında bilgi	İşbu İzahname’de 4 numaralı ekte yer alan Şirket’in 21.07.2023 tarih 2023/27 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile belirlendiği üzere, Şirket paylarının halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, 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 dayanarak 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

Tahmini halka arz masraflarının çıkarılması ile hesaplanacak net halka arz gelirinin 1.650.289.934 TL olması beklenmektedir.

Şirket'in 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 1 adet iş yeri ve 2 adet AVM, 5 adet kiralamak üzere hazır konut ve 2 adet arsayla, 2 adet araziye 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.

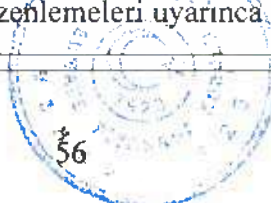
Şirket, halka arzdan elde edeceği gelirin %25 - %30'una denk gelen kısmını Şehzadeler Projesine, %20 - %25'ini Narlı Edremit Projesine, %15 - %20'lik kısmını Edremit - Yolören Projesine, %10- %15'lik kısmını Turgutlu Projesine ve %5 - %10'lik kısmını geliştirmeyi hedeflediği projeleri kapsamında ve gelecekte ortaya çıkabilecek potansiyel gayrimenkul geliştirme yatırımlarının finansmanında kullanmayı planlamaktadır. Proje yapılması hedeflenen arsa ve arazilerin imar durumlarında geçikmeler ve/veya aksaklıklar yaşanması

Şirket'in Yarnasanlar Mahallesi, Manisa Menemen Yolu Eski Cidar Yağ Fabrikası Şehzadeler, Manisa adresindeki arsa vasfında gayrimenkulleri bulunmaktadır. (Şehzadeler 931-933 Ada 13-8 Parsel). Söz konusu arsaya ilişkin 20.07.2023 tarihinde yapı ruhsatı alınmış olup, 21.08.2023 tarih ve SPK – 2023 – 106 sayılı değerlendirme raporuna göre Şirket portföyüne “proje” olarak alınmaktadır. Şirket tarafından, söz konusu gayrimenkul üzerinde 628 adet konut ve 15 adet işyeri gayrimenkul projesi yapmayı planlamaktadır.

Şirket'in ayrıca, Yedieylül Mahallesi, 1323 ada 38 parsel, Turgutlu İlçesi, Manisa adresindeki 44.977 metrekare yüzölçümlü gayrimenkulü bulunmaktadır. Söz konusu gayrimenkul 30.06.2023 tarih ve SPK-2023-71 sayılı değerlendirme raporuna göre Şirket portföyüne "arsa" olarak alınmaktadır. Şirket, bu gayrimenkullere ilişkin olarak, imar vasfı davasının netleşmesi durumunda konut ve/veya işyeri olacak şekilde uygun proje yapmayı planlamaktadır.

Bunlara ek olarak, Şirket'in Yolören Mahallesi, İzmir Çanakkale Yolu 1835 Parsel Metro Karşısı Edremit, Balıkesir adresinde tapudaki vasfı 1 adet mandalinlik ve zeytinlik olarak gayrimenkulleri de bulunmakta olup, 30.06.2023 tarih ve SPK-2023-68 sayılı değerlendirme raporuna göre Şirket portföyüne "arazi" olarak alınmaktadır. Şirket, bu gayrimenkullere ilişkin olarak, 1/1000'lik planlarının onaylanması

		durumunda konut ve/veya işyeri olacak şekilde uygun proje yapmayı planlamaktadır.
E.3	Halka arza ilişkin bilgiler ve koşulları	Halka arzın başlaması öncesinde, Kurul'un yanı sıra, ihraç edilen Şirket paylarının borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Borsa İstanbul'un görüşüne İzahname'nin I. bölümünde yer verilmiştir. Halka arzda Şirket tarafından sermaye artırımı yolu ihraç edilecek 73.700.000 TL nominal değerli 73.700.000 adet hamiline yazılı imtiyazsız B Grubu pay satışa sunulacaktır. Halka Arz Edilecek Paylar'ın pay başına nominal değeri 1 TL olup, halka arz sonrası çıkarılmış sermayeye oranı %25,09'dur. Şirket paylarının halka arzı Garanti Yatırım tarafından "Borsa'da Satış – Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ile Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da gerçekleştirilecektir. Sabit fiyatla yapılacak talep toplamanın süresi 2 iş günü olacaktır. Talep toplamanın ikinci günü sonunda satış yapıp, dağıtım gerçekleştirilmek suretiyle halka arz sona erdirilecektir. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir. Halka arzdan pay almak isteyen yatırımcıların, Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarına başvuruda bulunması gerekmektedir. Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul'un internet sitesinde (www.borsaistanbul.com) ve SPK'nın internet sitesinde (www.spk.gov.tr) yer almaktadır. Halka arzdan pay alan ortakların söz konusu payları kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar, kesinleştiğinin bildirimini takip eden 2 iş günü içerisinde ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla, MKK nezdindeki hesaplara kaydi olarak teslim edilecektir. Halka arz sonuçları, Kurul'un sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.



		SPKn'nun 8'inci maddesi uyarınca, İzahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde durum Şirket veya halka arz eden tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhal Kurul'a bildirilir. Değişiklik gerektiren veya yeni hususların ortaya çıkması hâlinde, satış süreci durdurulabilir. Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren 7 (yedi) iş günü içinde SPKn'da yer alan esaslar çerçevesinde Kurul'ca 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 2 (iki) iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.
E.4	Çatışan menfaatler de dâhil olmak üzere halka arza ilişkin ilgili kişilerin önemli menfaatleri	Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden Garanti Yatırım halka arza aracılık komisyonu, Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı hukuki danışmanlık ücreti ve Şirket'in mali tablolarının bağımsız denetimini yapan Deneyim Bağımsız Denetim A.Ş. denetim ücreti elde edecektir. Ayrıca, Şirket portföyünde yer alan taşınmazlara ilişkin değerlendirme raporu hazırlayan Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş., halka arza ilişkin sunulan gayrimenkul değerlendirme hizmeti karşılığında değerlendirme ücreti elde etmektedir. Söz konusu maliyetler, işbu İzahname'nin 28.1 numaralı bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanacaktır. Şirket ile halka arzda Aracı Kurum olarak görev alan Garanti Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Garanti Yatırım ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Garanti Yatırım'ın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arz amacıyla imzalanan sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşma yoktur. Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in doğrudan %5 ve daha

		fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir. Şirket ile mali tablolarının bağımsız denetimini yapan Deneyim Bağımsız Denetim ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Deneyim Bağımsız Denetim ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Deneyim Bağımsız Denetim doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Deneyim Bağımsız Denetim' in, Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. Deneyim Bağımsız Denetim, Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir. Şirket ile gayrimenkullerine ilişkin değerlendirme raporu hazırlayan Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.'nin Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş., Şirket ile arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerlendirme hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir. Bunların dışında halka arza ilişkin menfaati bulunan kişi ya da kurum bulunmamaktadır.
E.5	Sermaye piyasası aracını halka arz eden kişinin/ihraççının ismi/unvanı Kim tarafından ve ne kadar süre ile taahhüt verildiği hususlarını	İhraççı olarak Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 73.700.000 TL nominal değerli 73.700.000 adet B Grubu paylarını halka arz edecektir.

İçercek dolaşımdaki miktarının artırılmamasına ilişkin verilen taahhütler hakkında bilgi	İhraççı tarafından verilen taahhüt: Şirket'in 15.08.2023 tarih ve 2023/32 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile; i) Şirket paylarının Borsa'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca; Şirket tarafından herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını yapılmayacağı ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle artırılmayacağı, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılmayacağı ve dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir karar alınmayacağı, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir başvuru veya açıklamada bulunulmayacağına, ii) Şirket'in 21.07.2023 tarih 2023/27 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca halka arzdan elde edilecek fonun %25-30'lik kısmının Manisa/Şehzadeler projesinde, %20-25'luk kısmının Narlı/Edremit projesinde, %15-20'lik kısmının Edremit/Yolören projesinde, %10-15'lik kısmını Turgutlu projesinde ve %5-10'luk kısmının ise potansiyel gayrimenkul alımları ve proje geliştirmede kullanılacağına ve bahsi geçen harcamalar dışında Şirket tarafından halka arzdan elde edilecek fonun döviz alınarak döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmayacağına karar verilmiştir. Ortaklar tarafından verilen taahhütler: III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 11'inci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca halka arz sonrasında Şirket'in çıkarılmış sermayesinin asgari %25'i oranındaki paylarının halka açık pay niteliğinde olmasının zorunlu olduğu dikkate alınarak, Şirket paylarının halka arz edilmesi kapsamında satılamayan payların bulunması nedeniyle asgari %25 halka açıklık oranına ulaşılabilmesi halinde, satılamayan payların tamamının, Şirket'in Yönetim Kurulu Başkanı Cem OKULLU tarafından satın alınacağı kabul, beyan ve taahhüt edilmiştir. Şirket ortakları Cem OKULLU ve Cengiz OKULLU, Sermaye Piyasası Kurulu'nun i-SPK-128.21 (30/03/2023 tarihli ve 20/412 s.k.) İlke Kararı uyarınca, Şirket sermayesinde sahip olduğu payları
--	---

		izahname onay tarihinden itibaren 1 yıl boyunca borsada ve borsa dışında satmayacaklarını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacaklarını ve/veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceklerini beyan, kabul ve taahhüt etmişlerdir. Şirket ortakları Cem OKULLU ve Cengiz OKULLU, 18/04/2023 tarihinde verdikleri taahhütleri ile, Şirket sermayesinde sahip oldukları payların, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren, payların borsa fiyatından bağımsız olarak, 1 (bir) yıl süreyle hiçbir şekilde borsada satmayacaklarını ve borsa dışında yapılacak satışlarda satışa konu payların da bu sınırlamaya tabi olacağını alıcılara bildireceklerini, ayrıca Şirket sermayesinde sahip oldukları payların borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacaklarını kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.																				
E.6	Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi Yeni pay alma hakkı kullanımının söz konusu olması durumunda, mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi	Halka arz, mevcut ortakların yeni pay alma hakları kısıtlanarak sermaye artırımını suretiyle gerçekleşecektir. Halka arzdan pay alacak yeni ortaklar için pay başına sulanma etkisinin -11,19 TL ve -%49 seviyesinde olacağı hesaplanmaktadır. Halka arza katılmayan mevcut ortaklar için pay başına sulanma etkisinin 3,66 TL ve %42 oranında olacağı hesaplanmaktadır. Buna göre, sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplama aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. <table><tr><th>Sulanma Etkisi</th><th>TL</th></tr><tr><td>Halka Arz Öncesi Defter Değeri*</td><td>1.719.609.221</td></tr><tr><td>Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye</td><td>220.000.000</td></tr><tr><td>Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri</td><td>7,82</td></tr><tr><td>Halka Arz Fiyatı</td><td>22,66</td></tr><tr><td>Sermaye Artırımı (nominal TL)</td><td>73.700.000</td></tr><tr><td>Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri</td><td>1.670.042.000</td></tr><tr><td>Halka Arz Masrafları**</td><td>19.752.066</td></tr><tr><td>Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri</td><td>1.650.289.934</td></tr><tr><td>Halka arz Sonrası Defter Değeri</td><td>3.369.899.155</td></tr></table>	Sulanma Etkisi	TL	Halka Arz Öncesi Defter Değeri*	1.719.609.221	Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	220.000.000	Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	7,82	Halka Arz Fiyatı	22,66	Sermaye Artırımı (nominal TL)	73.700.000	Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri	1.670.042.000	Halka Arz Masrafları**	19.752.066	Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri	1.650.289.934	Halka arz Sonrası Defter Değeri	3.369.899.155
Sulanma Etkisi	TL																					
Halka Arz Öncesi Defter Değeri*	1.719.609.221																					
Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	220.000.000																					
Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	7,82																					
Halka Arz Fiyatı	22,66																					
Sermaye Artırımı (nominal TL)	73.700.000																					
Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri	1.670.042.000																					
Halka Arz Masrafları**	19.752.066																					
Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri	1.650.289.934																					
Halka arz Sonrası Defter Değeri	3.369.899.155																					

		<table><tr><td>Halka Arz Sonrası Pay Sayısı</td><td>293.700.000</td></tr><tr><td>Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri</td><td>11,47</td></tr><tr><td>Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)</td><td>3,66</td></tr><tr><td>Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)</td><td>47%</td></tr><tr><td>Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)</td><td>-11,19</td></tr><tr><td>Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)</td><td>-49%</td></tr></table>	Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	293.700.000	Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	11,47	Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	3,66	Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)	47%	Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	-11,19	Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	-49%
Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	293.700.000													
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	11,47													
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	3,66													
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)	47%													
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	-11,19													
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	-49%													
E.7	Talepte bulunan yatırımcılardan talep edilecek tahmini maliyetler hakkında bilgi	Halka arz “Borsa’da Satış-Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi” ile Borsa birincil pazarında gerçekleştirilecek olup, Garanti Yatırım halka arz için yatırımcılara yeni hesap açmaya ve pay alım satım işlemine yönelik olarak ayrıca bir komisyon almayacaktır. Her yatırımcının kendi hesabına ait olan “pay alım satım komisyonu” bu halka arzda gerçekleşecek alımlarına da uygulanacaktır. Bu “pay alım satım komisyonu” oranı her bir yatırımcı için farklılık arz etmekte olup, aracı kurumlar arasında da farklılıklar mevcuttur. Halka arza iştirak eden yatırımcılardan, ihraç edilen payların bedeli dışında, alım taleplerine aracılık eden yetkili aracı kurumlar tarafından işlem komisyon bedeli ve BSMV maliyeti yanı sıra, hesap açılışı ile para ya da pay transferine dair ücret talep edilebilecektir. Bu konuda halka arza iştirak eden yatırımcılar Garanti Yatırım’dan değil başka kurumlardan talep girecekler ise doğrudan halka arz alım emri girecekleri aracı kurumlardan bilgi almalıdırlar.												

3. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

3.1. İzahnamede yer alan finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının bağımsız denetim kuruluşlarının ticaret unvanları ile adresleri (üye oldukları profesyonel meslek kuruluşları ile birlikte):

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022, 30.06.2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloları ve bağımsız denetçi raporunu hazırlayan bağımsız denetim kuruluşu:

Ticaret Unvanı	Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Sorumlu Denetçi	Harun AKTAŞ
Üyesi Olduğu Profesyonel Meslek Kuruluşları	Ankara Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası
Adresi	Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi Protokol Plaza, D:No:39A/14, 06530 Çankaya/ANKARA

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

Yoktur.

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

4.1. Finansal Durum Tablosu

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal durum tabloları ile kâr veya zarar tablolarından seçilen önemli finansal kalemler aşağıda yer almaktadır:

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOLARI				
VARLIKLAR (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)
	09.11.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Dönen Varlıklar	138.944.398	323.439.932	638.082.572	840.756.599
Nakit ve Nakit Benzerleri	308.748	31.264.782	94.111.332	252.867.765
Ticari Alacaklar	-	3.971.395	9.330.266	9.361.565
Diğer Alacaklar	7.777	8.831	537.876	138.009
Stoklar	115.315.309	186.006.720	452.783.112	523.980.240
Peşin Ödenmiş Giderler	10.789.439	77.526.027	38.841.022	8.683.228
Diğer Dönen Varlıklar	12.523.125	24.662.177	42.478.964	45.725.792
Duran Varlıklar	221.555.291	296.478.769	611.521.926	895.592.333
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	220.878.386	295.696.349	610.788.336	890.500.000
Maddi Duran Varlıklar	676.905	738.072	698.186	5.060.648

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	42.904	35.404	31.685
Peşin Ödenmiş Giderler	-	1.444	-	-
TOPLAM VARLIKLAR	360.499.689	619.918.701	1.249.604.498	1.736.348.932

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

YÜKÜMLÜLÜKLER (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 09.11.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 01.01.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 01.01.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 01.01.2023
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler	212.842.823	202.415.760	53.285.116	16.417.518
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	122.405.670	1.381.038	89.213
Ticari Borçlar	19.886.952	37.329.574	35.317.532	6.980.370
- İlişkili Taraf	-	-	-	-
- İlişkili Olmayan Taraf	19.886.952	37.329.574	35.317.532	6.980.370
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	170.464	78.806	40.592	147.961
Diğer Borçlar	192.757.851	102.000	267.602	16.528
- İlişkili Taraf	192.750.000	102.000	-	-
- İlişkili Olmayan Taraf	7.851	-	267.602	16.528
Ertelenmiş Gelirler	-	42.439.781	16.089.055	9.038.389
Kısa Vadeli Karşılıklar	11.418	13.718	36.434	24.043
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	11.418	13.718	36.434	24.043
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16.138	46.211	152.863	121.014
Uzun Vadeli Yükümlülükler	28.497.536	45.146.001	317.937	322.193
Uzun Vadeli Karşılıklar	76.518	91.044	317.937	322.193
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	76.518	91.044	317.937	322.193
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	28.421.018	45.054.957	-	-
Özkaynaklar	119.159.330	372.356.940	1.196.001.445	1.719.609.221
Ödenmiş Sermaye	20.000.000	220.000.000	220.000.000	220.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-	26.686	-69.669	-267.822
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)	-	26.686	-69.669	-267.822
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	-34.060	99.159.330	152.330.254	976.071.114
Net Dönem Karı / Zararı	99.193.390	53.170.924	823.740.860	523.805.929
TOPLAM KAYNAKLAR	360.499.689	619.918.701	1.249.604.498	1.736.348.932

4.2. Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

GELİR TABLOSU (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 09.11.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 01.01.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 01.01.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 01.01.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 01.01.2023
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023
Hasılat	2.417.990	10.617.767	641.463.559	95.976.125	175.919.528
Satışların Maliyeti	(1.772.350)	(4.326.078)	(150.135.832)	(20.550.793)	(33.089.285)
BRÜT KAR (Zarar)	645.640	6.291.689	491.327.727	75.425.332	142.830.243
Genel Yönetim Giderleri	(475.500)	(1.039.116)	(5.050.654)	(1.645.600)	(3.403.744)
Pazarlama Giderleri	(2.906)	(670.228)	(5.524.106)	(1.642.250)	(2.749.187)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	-	7.280	184.567	14.405	834.148
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-	(41.959)	-	-	-
ESAS FAALİYET KARI	167.234	4.547.666	480.937.534	72.151.887	137.511.460
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	126.760.215	74.766.441	308.648.914	96.957.440	288.127.505
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-	-	-	-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI	126.927.449	79.314.107	789.586.448	169.109.327	425.638.965
Finansman Gelirleri	698.636	5.413.082	25.504.516	10.564.974	100.815.247
Finansman Giderleri (-)	(2.070)	(14.929.853)	(35.238.090)	(28.745.836)	(2.648.283)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	127.624.015	69.797.336	779.852.874	150.928.465	523.805.929
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	(28.430.625)	(16.626.412)	43.887.986	(27.057.577)	-
Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	-	-	(1.159.444)	(2.990.196)	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	(28.430.625)	(16.626.412)	45.047.430	(24.067.381)	-
DÖNEM NET KARI (ZARARI)	99.193.390	53.170.924	823.740.860	123.870.888	523.805.929

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

Yatırımcılar, yatırım kararını vermeden önce ihraççının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin yer aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdırlar.

4.3. Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

"Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, 28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin

Esaslar Tebliği" ve bu Tebliğ'de yapılan değişiklikler kapsamında portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Şirket'in konsolide olmayan verilerine göre hazırlanmış portföy sınırlamalarına ilişkin oranlar aşağıda gösterilmiştir;

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2023	31 Aralık 2022
A Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	252.867.765	94.111.332
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.414.480.240	1.063.571.448
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		69.000.927	91.921.718
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.736.348.932	1.249.604.498
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	89.213	1.381.038
F Diğer finansal yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.719.609.221	1.196.001.445
Diğer kaynaklar		16.650.498	52.222.015
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.736.348.932	1.249.604.498

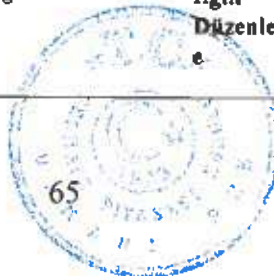
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler

İlgili
Düzenleme

30
Haziran
2023

30
Haziran
2022

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çarşıbaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:1/A
Torbalı İZMİR
Torbalı V.D. No: 639 002 0018

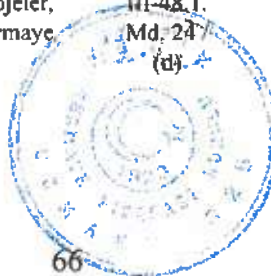


GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftel Towers Kule 1 Kat:5-8
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

A		III-48.1.			
1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	Md. 24 / (b)	-	-	
A		III-48.1.			
2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	252.867.76	5	94.111.332
A		III-48.1.			
3	Yabancı sermaye piyasası araçları	Md. 24 / (d)	-	-	
B		III-48.1.			
1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Md. 24 / (d)	-	-	
B		III-48.1.			
2	Âtıl tutulan arsa/araziler	Md. 24 / (c)	-	-	
C		III-48.1.			
1	Yabancı iştirakler	Md. 24 / (d)	-	-	
C		III-48.1.			
2	İşletmecii şirkete iştirak	Md. 24 / (a)	-	-	
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	125.000		125.000
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-	
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	-	-	

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/ Azami Oranı
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,00 %	0,00%	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	81,46 %	85,11 %	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	14,56 %	7,53%	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0,00 %	0,00%	≤ %49

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çarşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/1
Torbalı İZMİR
Torbalı V.D. No: 639 083 2665



GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:36 Kat:9 Kat:9 Kule A Kat:9
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,00 %	0,00%	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0,00 %	0,00%	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	0,01 %	0,13%	≤ %500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ³	III-48.1. Md. 24 / (b)	14,56 %	7,53%	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	0,00 %	0,00%	≤ %10

Yatırımcılar, yatırım kararını vermeden önce ihracçının finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgilerin ver aldığı işbu izahnamenin 10 ve 23 no'lu bölümlerini de dikkate almalıdırlar.

SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16'ncı maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup GYO Tebliği ve GYO Tebliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ'in portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümlerine aykırı bir durum bulunmamakta ve portföy sınırlamalarına uyum sağlanmaktadır.

5. RİSK FAKTÖRLERİ

Halka arz olacak paylara yönelik yapılacak yatırımlar çeşitli riskler içermektedir. Bu nedenle, herhangi bir yatırım kararı alınmadan önce yatırımcıların, aşağıda belirtilen riskler de dâhil olmak üzere, işbu İzahname'de belirtilen tüm bilgileri dikkatlice değerlendirmeleri gerekmektedir. Aşağıda belirtilen risklerin gerçekleşmesi durumunda Şirket'in olumsuz etkileneceği ve dolayısıyla halka arz olacak payların değerinin düşebileceği ve yatırımın tamamının veya bir kısmının kaybedilebileceği yatırımcı tarafından göz önünde bulundurulmalıdır.

Aşağıda belirtilen riskler tüm riskleri kapsamamaktadır. Hâlihazırda bilinmeyen ya da Şirket yönetimi tarafından esaslı olarak değerlendirilmeyen, ancak gerçekleşmeleri halinde Şirket'in faaliyetlerine, faaliyet sonuçlarına, likiditesine, mali durumuna ve geleceğe yönelik beklentilerine zarar verebilecek başka risk faktörleri mevcut olabilir. Risk faktörlerinin aşağıdaki sunum sıralaması Şirket yönetiminin söz konusu risklerin gerçekleşme olasılığı veya önemi bakımından yaptığı bir değerlendirmeye göre belirlenmiş bir sunum sıralaması olarak düşünülmemelidir.

Yatırımcı adayları, bu İzahname'de gösterilen bilgiler çerçevesinde ve şahsi durumlarını göz önünde bulundurarak, Halka Arz Edilen Paylar'a yatırım yapmanın kendileri için uygun olup olmadığını dikkatlice değerlendirmelidir.

³ Mevcut durum itibarıyla %10 olan sınırın altında kalmaktadır.

5.1. İhraççıya ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

5.1.1. Şirket'in gelir ve maliyetleri makroekonomik risklerden dolayı olumsuz etkilenebilir

Şirket, gelirlerini ağırlıklı olarak geliştirdiği konut inşaat projelerindeki bağımsız bölüm satışlarından elde etmektedir. Küresel bazda yaşanabilecek ekonomik ve finansal krizler Türkiye'de konut piyasasında dalgalanma yaşanmasına ve bu da Şirket'in gelirlerinin olumsuz şekilde etkilenmesine neden olabilir.

Şirket'in gelir ve maliyetlerinin global ve yerel makroekonomik koşullardan etkilenmesi nedeniyle, bu koşullarda meydana gelebilecek olumsuz gelişmeler operasyonel maliyet kalemlerinde de artışa neden olabilir.

Çin'in en büyük gayrimenkul şirketlerinden biri olan Evergrande'nin 2021 yılı içinde karşılaştığı mali kriz ile başlayan ve 2022 yılının Temmuz ayı başından bu yana Çin'deki çok sayıda fazla şehirde başlayan eylemlerde, ev satın alan milyonlarca kişi gayrimenkul şirketlerinin henüz bitirmediği evler için ipotek ödemelerini yapmalarını reddetmeleri neticesinde konut projelerinde yaşanan gecikmeler ve düşen emlak fiyatları nedeniyle inşaat projelerinin durma noktasına gelmesi, global anlamda zincirleme bir etki yaratarak, gayrimenkul piyasasında durgunluk yaratabilir.

Ayrıca genel olarak gayrimenkul sektöründe oluşabilecek bir durgunluk ya da kriz, talebin ve buna paralel olarak konut fiyatlarının gerilemesine sebep olabilir. Böyle bir durumda tüm sektörde olduğu gibi Şirket'in de gerek portföy değerinin gerekse gayrimenkullerin satışından elde edeceği gelirlerinin etkilenmesi söz konusu olabilir.

Ayrıca Şirket'in faaliyet gösterdiği sektör itibarıyla bağlı olduğu sektörler olan hizmet sektörü ve temel malzeme girdisini oluşturan çimento ve demir-çelik sektöründe oluşabilecek olumsuzluklar Şirket'in gelirlerini olumsuz şekilde etkileyebilir. İşçilik maliyetlerinde meydana gelen öngörülemeyen artışlar ile, temel malzeme girdilerini oluşturan demir-çelik sektöründe yaşanabilecek öngörülemeyen fiyat artışları ve krizler, Şirket'in maliyetlerine doğrudan yansiyabilir ve bu durum da Şirket'in projeleri için ayırmış olduğu bütçelerin dışına çıkmasına yol açabilir. Ayrıca, çimento, demir-çelik ve diğer hammaddelerin fiyatları, kurlardaki artışa paralel olarak artabilir ve bu durum da inşaat maliyetlerinin artmasına sebebiyet verebilir.

Küresel ekonomide ve iç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler, Şirket'in portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışlarını doğrudan etkileyebilir ve bu durum Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin satışı yapılsa dahi yürürlükteki mevzuata göre alıcılar, gayrimenkuller kendilerine teslim edilinceye kadar geçen sürede satış sözleşmelerini sona erdirebilir ve Şirket'in nakit akışı bu durumdan ötürü olumsuz yönde etkilenebilir.

5.1.2. Şirket projelerin tamamlanması aşamasında alt yüklenicilerden kaynaklanan gecikmelere ilişkin risklerle karşılaşabilir

Şirket, ağırlıklı olarak gerçekleştirdiği konut projelerine ilişkin olarak, yüklenicilerle gayrimenkul projeleri geliştirme konusunda sözleşmeler yapmaktadır. Anahtar teslimi imzalanacak inşaat sözleşmeleri ile proje inşaatlarını gerçekleştirme yükümlülüğü ana müteahhide verilmektedir. Şirket, yüklenicilerin işlerini yakından denetlemekte olup, tüm planların projeye uygun olarak yapılıp yapılmadığına dair onayları vermektedir.

Projelerin, alt yüklenicilerinden kaynaklanan ve şimdiden öngörülemeyen nedenlerden ötürü planlanan zamanda tamamlanamaması nedeniyle, söz konusu projelerin Adra GYO'ya teslimi

geçikebilir. Bu da projelerden elde edilmesi planlanan satış gelirlerinin planlanan zamanda sağlanamamasına neden olabilir.

Proje yüklenicilerinin finansal durumunun bozulması, temerrüde düşmesi, ödenen iş avanslarının yüklenici tarafından amacı dışında kullanılması, işin süresinde tamamlanamaması gibi riskler nedeniyle Şirket'in faaliyetleri olumsuz şekilde etkilenebilir.

5.1.3. Şirket'in halka açık anonim ortaklıklara ilişkin mevzuata uyum konusundaki yönetim tecrübesi yetersiz olabilir

Şirket çalışanlarının, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde, halka açık anonim ortaklıklar için öngörülen yükümlülüklerle uyumu konusundaki mevzuat bilgisinin uygulamaya yönelik tecrübesinin bir ölçüde sınırlı olması, teknik ve yetişmiş personelin yeterli sayıda bulunmaması ve devamlığının sağlanamaması, hizmet içi ve hizmet dışı eğitimlerle yetkinliğinin artırılmaması gibi risklerin gerçekleşmesi söz konusu olabilir.

5.1.4. Şirket'in performansı ana hissedara, üst düzey yönetime ve kilit çalışanların Şirket'te devamına, performansına bağlıdır. Kilit personel kaybı veya nitelikli kilit personel bulamaması Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in faaliyetlerinin başarısı, kontrol eden hissedarların Şirket üzerindeki kontrollerini sürdürmelerine, üst düzey yönetim ekibi ve kilit çalışanlarının performansına ve yeteneklerine bağlıdır. Şirket'in ana hissedarlarının hisselerini devretmesi, Şirket'in nitelikli çalışanlarını elinde tutmakta veya aynı düzeyde nitelikli personel ile ikame etmekte başarılı olamaması durumu Şirket'in faaliyetini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz etkileyebilir.

5.1.5. Şirket'in sınırlı bir gayrimenkul yatırım ortaklığı ve halka açık şirket tecrübesi bulunmaktadır.

Şirket, Kurul'un iznini müteakiben 30 Aralık 2022 tarihinde esas sözleşmesinde yapılan değişikliklerin tescili ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür ve Şirket, bu nedenle çok kısa bir süredir gayrimenkul yatırım ortaklığı olarak faaliyette bulunmaktadır. Kısa süreli faaliyetleri olan şirketler, taşıdıkları faaliyet ve finansal risklere bağlı olarak zarar edebilirler. Şirket, faaliyetleri kapsamında başarılı iş ilişkileri geliştirmeye, danışman, yüklenici ve personel tutmaya, yönetim bilgi sistemlerini ve diğer sistemleri kurmaya ve aynı zamanda mevcut ve planlanan iş faaliyetlerini yürütmek için gereken diğer tedbirleri almaya devam edecektir. Bununla birlikte, gayrimenkul portföyünü ve diğer sistemleri kurmaya ve organizasyonunu geliştirmenin başlangıç aşamalarında bulunulması sebebiyle, bu süreçler bütünüyle test edilmemiştir ve iş stratejilerinin uygulanmasında zorluklarla karşılaşılabilir. Bu gibi bir durum, Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz yönde etkileyebilir.

Gayrimenkul yatırım ortaklığı tecrübesine ilişkin risklere ek olarak, halka arz öncesinde halka açık olmayan Şirket'in halka açık şirketlerin tabi olduğu mevzuata uyum, raporlama yükümlülükleri, ilişkili taraf işlemlerinin takibi ve kurumsal yönetim ilkelerine uyum konularında sınırlı bir deneyimi bulunmaktadır. Söz konusu düzenlemelere uyum konusunda başarısız olunması, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

5.1.6. Şirket, döviz kurlarında yaşanacak dalgalanmalara bağlı olarak maliyetlerin yükselmesi, fiyatların artmasına bağlı olarak talep ve karlılıkta azalma riskleri ile karşılaşabilir

Şirket, faaliyetleri nedeniyle, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalabilir. Yabancı para cinsinden işlemler, Şirket açısından kur riskinin oluşmasına sebebiyet verebilir. Şirket, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruz kalabilir.

Ayrıca, konut, işçilik ve hammadde fiyatlarının artmasına bağlı olarak Şirket, talepte ve karlılıkta azalma riskiyle karşı karşıya kalabilir.

5.1.7. Şirket, yasal düzenlemelere ilişkin risklerle karşılaşabilir

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri başta olmak üzere, Şirket'in tabi olduğu mevzuata bağlı düzenleyici kanunlar, yönetmelikler ve /veya bunlar gibi hususlarda zaman içinde gerçekleşebilecek değişikliklerin Şirket'in faaliyetlerini olumsuz şekilde etkileme riski bulunmaktadır. Ancak mevzuatta yapılacak bu tür değişikliklerin Şirket üzerinde oluşturacağı etkiler şimdiden öngörülememektedir. Gelecekte yapılacak yasal düzenlemelerdeki kısıtlamalar Şirket'in faaliyetlerini olumsuz yönde etkileyebilir.

5.1.8. Şirket proje ve imar durumu elverişli arsa temininde sıkıntı yaşayabilir

Şirket, imar durumu ve mali şartlar açısından proje geliştireceği uygun arazi bulamayabilir veya söz konusu arsaların alım-satımı, ilgili arsanın mülkiyet durumu veya piyasadaki rekabet gibi hususlar sebebiyle tercih edilmeyebilir. Proje geliştirilecek arsa bulunamaması sebebiyle, Şirket'in faaliyetleri ve finansal sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

5.1.9. Şirket'in gelecekte geliştirebileceği projeler başlayamayabilir, tamamlanamayabilir ya da geç tamamlanabilir

İmar durumu, izin ve ruhsatlarla ilgili sorunlar, finansal veya hukuki sorunlar, müteahhitler ve alt yükleniciler ile ilgili yaşanabilecek sorunlar, pandemi ve benzeri mücbir sebepler veya sair sebeplerle Şirket'in gelecekte geliştirebileceği projelerin başlayamaması, tamamlanamaması veya geç tamamlanması, diğer yandan yürürlükteki mevzuat uyarınca, Şirket inşaat yapım işlerini kendisi üstlenmemektedir ve müteahhit firmalardan hizmet almak zorundadır. Şirket inşaat hizmeti verecek müteahhit firma bulamayabilir veya hizmet alınan müteahhitler iflas veya tasfiye halleri dahil olmak üzere, finansal zorluklar veya diğer sebeplerle hizmet vermeyi sürdüremeyebilir. Ayrıca, müteahhit tarafından verilen hizmetler yetersiz ve düşük kalitede olabilir. Proje geliştirme ve inşaat yapım sürecinde yaşanabilecek sorunlar Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep oluşturabilir.

5.1.10. Şirket portföyünde yer alan gayrimenkullerin yönetilmesinde zorluklarla karşılaşabilir

Şirket'in gayrimenkul portföy profili değişirken faaliyetleri etkin bir biçimde yönetilemezse veya gelecekte geliştirilebilecek projeler karlı bir şekilde geliştirilemezse veya portföydeki gayrimenkullerin satışı ve kiralanması karlı bir şekilde gerçekleştirilemezse iş planları etkin bir şekilde uygulanamayabilir. Bu gibi durumlar Şirket'in faaliyetlerini, iş planlarını, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz şekilde etkileyebilir.

5.1.11. Şirket açısından yeni proje geliştirme fırsatları oluşmayabilir ve satışlarda sorun yaşayabilir

Şirket, gelirlerinin önemli bir kısmını geliştirdiği konut projeleri kapsamında yapacağı satışlardan elde etmektedir. Şirket projelerinin ağırlıklı hedef kitlesi olan orta üst ve daha üst seviyedeki gelir grubunun alım gücünün ekonomik şartlar nedeniyle düşmesi nedeniyle projelerinin satışında sıkıntı yaşayabilir. Şirket'in gelir kaynaklarının azalması nedeniyle yeni proje geliştirme fırsatları bulamayabilir.

5.1.12. Şirket gelecekte geliştirebileceği projelerini finanse etmek için dilediği miktar ve koşullarda finansman bulamayabilir

Gelecekte geliştirilebilecek projelerin başlayamaması, gecikmesi, satışların beklenenden düşük kalması veya maliyetlerin öngörülenin üzerine çıkması durumunda, nakit akışı bozulabilir ve ek finansmana ihtiyaç duyulabilir. Ayrıca, finansman maliyetlerinin Şirket üzerine getireceği ekstra yüklerin yanı sıra, Şirket'e sağlanacak krediler için ilgili finans kuruluşlarına verilmesi

gerekebilecek taahhütler, harcamalarının ve proje değişikliklerinin finans kuruluşları tarafından onaylanması gibi ilave prosedürler gerektirebilir ve bu prosedürleri yerine getirmek Şirket için ilave yükler getirebilir. Şirket'in ihtiyacı olabilecek finansmanı arzu ettiği koşullarda bulamaması Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep oluşturabilir.

5.1.13. İnşa edilen yapılarda ve/veya kusur olması Şirket'in ek maliyetlere katlanmasına veya tazminat ödemek zorunda kalmasına neden olabilir

Türk Borçlar Kanunu ve diğer ilgili mevzuat uyarınca, Şirket'in inşa etmiş olduğu yapılardaki kusurlara ve ayıplara ilişkin sorumluluğu bulunmaktadır. Bu sorumluluk nedeniyle, Şirket kusur ve ayıpları gidermek için ek maliyetlere katlanmak ve/veya tazminat ödemek zorunda kalabilir. Bu durum, Şirket'in faaliyetlerini, finansal durumunu ve operasyonel sonuçlarını olumsuz etkileyerek karlılığın azalmasına veya zarar oluşmasına sebep olabilir.

5.1.14. Şirket, proje geliştirmek amacıyla edindiği gayrimenkullerden kaynaklanan çeşitli yapısal, hukuki ve çevresel risklerle karşılaşabilir

Şirket, projelerini gerçekleştirmek üzere, kapsamlı değerlendirmeler neticesinde gayrimenkul edinmektedir. Ancak, Şirket'in edindiği gayrimenkuller üzerinde, önceden tespiti mümkün olmayan yapısal hasarlar, çevresel riskler, hukuki kısıtlama ya da takyidatlar ve mevcut yapı standartları veya sağlık ve güvenlik ile diğer idari mevzuata uyumsuzluk halleri de dâhil olmak üzere, gizli maddi kusurlar ya da eksiklikler bulunuyor olabilir. Her ne kadar belirli hukuki veya fiili konularla ilgili olarak gayrimenkulün satıcılarından taahhütler alınmaya çalışılsa da, bu taahhütler satın alma işlemi sonrasında ortaya çıkabilecek bütün problemleri kapsamayabilir ve mülkün değerinde yaşanabilecek düşüslere veya diğer kayıplara karşı Şirket'i bütünüyle tazmin edemeyebilir. Böyle bir durumda, Şirket portföyündeki gayrimenkullerin değerlemesi ya da gelir potansiyeli etkilenebilir ve Şirket'in faaliyetleri ve finansal sonuçları olumsuz yönde etkilenebilir.

Şirket'in Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Narlı Mah. 361, 356, 493 Ada ve 1 parsel ile 492 Ada ve 3 Parsel' de yer alan arazisinin, Balıkesir İli, Edremit İlçesi Yolören Mah. 1835 parselde bulunan arazisinin ve Manisa İli, Turgutlu İlçesi, Yedieylül Mahallesi, 1323 ada 38 parselde bulunan arsasının imar planının sanayi alanında kalması nedeniyle imar planı iptal davası henüz neticelenmemiş olup buna bağlı olarak da 1/1000 imar planının halen onaylanmamış olması, Şirket'in geliştirmeyi öngördüğü projelerinde aksamasına yol açabilir. Bu durum, Şirket'in gelir ve karlılık durumunu olumsuz etkileyebilir.

5.1.15. Yoğunlaşma riski

Şirket'in gelirlerinin ağırlıklı bölümünün konut projelerinin satışlarından oluşması nedeniyle yoğunlaşma riski bulunmakta olup, konut inşaatı sektöründe yaşanabilecek bir olumsuzluk Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçlarını önemli derecede olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in faaliyet gösterdiği sektör itibarıyla bağlı olduğu sektörler olan hizmet sektörü ve temel malzeme girdisini oluşturan demir-çelik sektöründe oluşabilecek olumsuzluklar Şirket'in gelirlerini olumsuz şekilde etkileyebilir. İşçilik maliyetlerinde meydana gelen öngörülemeyen artışlar ile, temel malzeme girdilerini oluşturan demir-çelik sektöründe yaşanabilecek öngörülemeyen fiyat artışları ve krizler, Şirket'in maliyetlerine doğrudan yansiyabilir ve bu durum da Şirket'in projeleri için ayırmış olduğu bütçelerin dışına çıkmasına yol açabilir. Ayrıca, demir-çelik ve diğer hammaddelerin fiyatları, kurlardaki artışa paralel olarak artabilir ve bu durum da inşaat maliyetlerinin artmasına sebebiyet verebilir.

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Cayırıpınar Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A
Torbali İZMİR
Torbali VD. No: 839 063 0616



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kat: 14-5-6
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

5.1.16. Deprem Riski

Şirket'in ağırlıklı olarak konut projelerini yürüttüğü bölgeler ve sahip bulunduğu gayrimenkuller birinci derece deprem bölgesi olan İzmir ve Ege Bölgesi'nde yer almaktadır. Şirket'in konut projeleri her ne kadar yürürlükteki depreme dayanıklı inşaat mevzuatlarına uygun olarak inşa edilmekte ise de, olası bir deprem sonucunda Şirket'in mevcut projelerinin ve gayrimenkullerinin depremten etkilenme riski bulunmaktadır.

5.1.17. Şirket aşırı borçlanmış duruma gelebilir

Şirket'in tabi olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlayıp kamuya açıkladığı konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan özsermayesinin 5 katı kadar kredi kullanabilir. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplamasında Şirket'in finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayrinakdi kredileri de dikkate alınır. Şirket kredi kullandığı tarihte mevzuatta yer alan sınırlara riayet etse dahi, devamında ortaya çıkan faiz ve kur farkları nedeniyle borç tutarı artabilir ve diğer yandan diğer giderler nedeniyle özsermaye tutarı azalabilir. Böyle bir durumda mevzuatta belirlenen borçlanma sınırını ihlal etmiş faaliyetleri tehlikeye düşebilir.

5.1.18. Finansmana İlişkin Riskler

Şirket faaliyetleri sebebiyle kredi riski, likidite riski, yabancı para riski ve faiz oranı riski gibi çeşitli risklere maruz kalmaktadır.

a. Kredi Riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanmaktadır.

31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30.06.2023	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili i Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili i Taraf	İlişkili Olmayan Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (E=A+B+C+D)	-	9.361.565	-	138.009	239.471.316	13.396.449
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	9.361.565	-	138.009	239.471.316	13.396.449
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-

- Değer düşüklüğü (-)

- Net değer in teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı

31.12.2022	Alacaklar				Bankalar daki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili i Taraf	İlişkili Olmayan Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)	-	9.330.266	-	537.876	24.111.328	70.000.004
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	9.330.266	-	537.876	24.111.328	70.000.004
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

31.12.2021	Alacaklar				Bankalar daki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (E=A+B+C+D)	-	3.971.395	-	8.831	31.264.782	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	3.971.395	-	8.831	31.264.782	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Gayriyeri Mahallesi Aydın Caddesi No:53
Torbalı İZMİR
Torbalı VD. No: 838 053 0610



GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Cyber Towers Kule 1 Kat:5-6
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Teli:0212 384 10 10

C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri
 - Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı
 D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri
 - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)
 - Değer düşüklüğü (-)
 - Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı

-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-

b. Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in finansal borçlarından kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte güçlük yaşaması riskidir. Şirket yönetimi, yeterli miktarda nakit sağlamak ve kredi yoluyla fonlamayı mümkün kılmak suretiyle, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır. Şirket likidite yönetimini beklenen vadelerde ve sözleşmeler uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirmektedir.

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar, 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Haziran 2023 tarihleri itibarıyla, sözleşmeye bağlı nakit çıkışlarını göstermektedir.

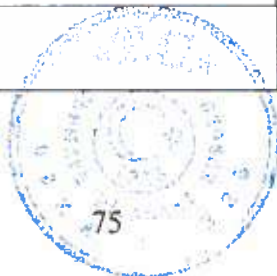
30.06.2023							
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Banka Kredileri	-	-	-	-	-	-	-
Kredi kartı borçları	89.213	89.213	89.213	-	-	-	-
Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari borçlar	6.980.370	7.151.071	7.151.071	-	-	-	-
Diğer borçlar	16.528	16.528	-	16.528	-	-	-

Diğer karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	121.014	121.014	121.014	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	147.961	147.961	147.961	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	346.236	346.236	-	24.043	-	-	322.193

01.01.2022-31.12.2022					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Banka Kredileri	-	-	-	-	-
Kredi kartı borçları	1.381.038	1.381.038	1.381.038	-	-
Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Ticari borçlar	35.317.532	36.287.471	36.287.471	-	-
Diğer borçlar	267.602	267.602	-	267.602	-
Diğer karşılıklar	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	152.863	152.863	152.863	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	40.592	40.592	40.592	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	354.371	354.371	-	36.434	317.937

01.01.2021- 31.12.2021					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					

ADRA SAKARYA MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A
Torbali İZMİR
Ticaret Sicil No: 263095/00000



GARANTİ YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5B
34398 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

Banka Kredileri	122.405.670	145.567.500	-	145.567.500	-
Kredi kartı borçları	-	-	-	-	-
Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Ticari borçlar	37.329.574	38.740.931	31.940.931	6.800.000	-
Diğer borçlar	102.000	102.000	102.000	-	-
Diğer karşılıklar	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	46.211	46.211	46.211	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	78.806	78.806	78.806	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	104.762	104.762	-	13.718	91.044

09.11.2020- 31.12.2020					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Banka Kredileri	-	-	-	-	-
Kredi kartı borçları	-	-	-	-	-
Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Ticari borçlar	19.886.952	20.582.716	18.356.375	2.226.341	-
Diğer borçlar	192.757.851	192.757.851	-	192.757.851	-
Diğer karşılıklar	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	16.138	16.138	16.138	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	170.464	170.464	170.464	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	87.936	87.936	-	11.418	76.518

31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Haziran 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

c. Yabancı Para Riski

Şirket'in 30 Haziran 2023 itibarıyla 2.000.008 USD dövizli varlığı bulunmaktadır. Dövizli yükümlülüğü bulunmamaktadır. (31.12.2022: 3.889 USD banka mevduatı. 31.12.2021: Bulunmamaktadır. 31.12.2020: Bulunmamaktadır.)

d. Sermaye Riski Yönetimi

Şirket sermayeyi yönetirken Şirket'in temel hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

TL	09.11.2020- 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 30.06.2023
Toplam Borçlar	241.340.359	247.561.761	53.603.053	16.739.711
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(308.748)	(31.264.782)	(94.111.332)	(252.867.765)
Net Borç	241.031.611	216.296.979	(40.508.279)	(236.128.054)

TL	09.11.2020- 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 30.06.2023
Net Borç	241.031.611	216.296.979	-40.508.279	-236.128.054
Toplam Özkaynaklar	119.159.330	372.356.940	1.196.001.445	1.719.609.221
Toplam Sermaye	360.190.941	588.653.919	1.155.493.166	1.483.481.167
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	66,92%	36,74%	-3,51%	-15,92%

TL	09.11.2020- 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 30.06.2023
Dönen Varlıklar	138.944.398	323.439.932	638.082.572	840.756.599
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	212.842.823	202.415.760	53.285.116	16.417.518
Cari Oran	0,65	1,60	11,97	51,21

TL	30.09.2020- 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 30.06.2023
Finansal Borçlar	-	122.405.670	1.381.038	89.213
Toplam Aktif	360.499.689	619.918.701	1.249.604.498	1.736.348.932
Finansal Borçlar/Toplam Aktif	%0,0	%19,7	%0,1	%0,01

e. Faiz Oranı Riski

Şirket'in mevcut durum itibarıyla finansal borcu bulunmamakla birlikte, Şirket'in gelecekte gerçekleştireceği projelerde, proje finansmanı kullanmayı seçmesi halinde, faiz oranlarındaki değişiklikler, Şirket'in finansman maliyetlerini artırabilir.

ADRA OYATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/1
Torbalı /İZMİR
Tic. Sic. No: 263803/00000000000



GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Hispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:8
34390 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

5.1.19. Kiralama ve Kiracılara İlişkin Riskler

Şirket, sahip olduğu AVM'ler açısından kira geliri elde etmeye dayalı bir portföy yapısına sahip olduğundan dolayı, kiracıların temerrüt durumu ve doluluk oranı gibi faktörler nedeniyle kira gelirlerinde dalgalanma riski mevcuttur.

Şirket'in hedeflediği gelirleri elde edebilmesi, portföyündeki gayrimenkulleri uygun kiracılara tatmin edici şartlarda kiralamasına ve söz konusu kiracılarla olan ilişkilerini doğru ve güvenilir bir şekilde düzenleyip yürütebilmesine bağlıdır. Bu bağlamda;

- Kiracı sayısında düşüş yaşanması,
- Rekabetçi kira piyasasının Şirket'in kiralama ve doluluk oranlarını etkilemesi,
- Ayrıca mevcut kiracıların kira dönemi sonlarında kira sözleşmelerini yenilememesi,
- Kiracıların tercihlerinde değişiklik yaşanması

hallerinde Şirket'in nakit akışında geçici düşüşler yaşanabilir.

5.1.20. Şirket'in risk yönetimi, finansal raporlama sistemleri ve iç kontrol sistemleri yeterli veya etkili olmayabilir ve bunun Şirket'in faaliyetleri, mali sonuçların doğru şekilde raporlanması üzerinde olumsuz bir etkisi olabilir.

Şirket, organizasyonel yapıya ilişkin çerçeve politikalar, yönetmelikler, risk yönetime ilişkin yöntemler dâhil olmak üzere, faaliyetleri açısından uygun bulduğu risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerini uygulamakta başarısız olabilir. Şirket, yatırımcılara, risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin, faaliyetlere ilişkin mali sonuçların doğru şekilde raporlanması açısından yeterli düzeyde etkili olacağının güvencesini veremez. Şirket'in yeterli ve etkili risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerini oluşturamaması veya sürdürememesi, Şirket'in ileriye yönelik beklentileri, faaliyetleri, mali durumu ve operasyonel sonuçları üzerinde önemli ölçüde olumsuz etkiye yol açabilir.

5.1.21. Şirket'in ilişkili taraflarla gerçekleştireceği işlemlerden kaynaklanan ticari alacak riski söz konusu olabilir.

Şirket'in 30.06.2023 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan alacağı bulunmamakla beraber, Şirket'in ileride oluşabilecek ilişkili taraflardan olan alacaklarını tahsil edememesi veya ilişkili taraflardan ilişkili taraf bakiyelerinin oluşması Şirket açısından bir risk oluşturabilir. Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılamayabilir. Her tür anlaşmazlık davaları da Şirket açısından bir risk oluşturabilir.

5.1.22. Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, meydana gelebilecek tüm zararları karşılamayabilir

Şirket'in mevcut sigorta poliçeleri, Şirket varlıkları üzerinde oluşabilecek tüm zararları karşılamayabilir ve bu durum Şirket'in finansal durumunu olumsuz olarak etkileyebilir.

5.1.23. Şirket'in ileride taraf olabileceği dava ve takiplerden kaynaklanan riskler söz konusu olabilir

Şirket'in, hâlihazırda davacı konumunda olduğu, Ankara 23. İdare Mahkemesi nezdinde yargılaması devam etmekte olan 2022/2108 sayılı iptal davası haricinde taraf olduğu başka bir hukuki uyuşmazlık bulunmamakla beraber, önümüzdeki süreçte Şirket'in muhtelif dava ve icra takiplerine taraf olması ve bu dava ve takip süreçlerinin Şirket'in aleyhine sonuçlanması halinde, bu durum Şirket'in finansal durumunu olumsuz olarak etkileyebilir.

5.1.24. Şirket'in geliştirdiği projelerinin inşaat maliyeti, ilgili projeler açısından önceden bütçelenen maliyeti aşabilir.

Şirket, geliştirdiği projeleri önceden bütçelemekte ve ilgili projelerden elde edeceği kar ve kazançları ile gelir beklentilerini ve ilgili projelerin geliştirildiği arsaların malikleri ile akdettiği arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı işi sözleşmelerinin hüküm ve koşullarını söz konusu bütçeleme çerçevesinde değerlendirmektedir. Şirket'in geliştirdiği projeler ve yürüttüğü faaliyetler genel itibarıyla inşaat sektörüne ilişkin olduğundan Şirket; söz konusu sektör itibarıyla hizmet, çimento, beton, elektrik, mekanik, ahşap ve demir-çelik sektörlerinin piyasa maliyetlerini, akdedeceği alt yüklenici sözleşmeleri ile tedarikçi sözleşmelerinin koşul ve bedellerini projeleri geliştirmeye başlamadan önce değerlendirmekte ve muhtemel bir bütçe oluşturmaktadır.

Dolayısıyla, arz-talep dengesizliği nedeniyle oluşabilecek fiyatlama bozulmaları, kurdaki dalgalanmalar ile enflasyon, emtia fiyatlarındaki artış, hizmet, çimento, beton, elektrik, mekanik, ahşap ve demir-çelik sektörlerindeki genel fiyat değişimine yol açarak işçilik maliyetlerinin yükselmesine ve Şirket'in geliştirdiği projelere ilişkin inşaat maliyetlerinin artmasına neden olmaktadır. Bu sebeple, hizmet sektörü, beton, elektrik, mekanik, ahşap ve çimento ile demir-çelik sektöründe oluşabilecek fiyat artışları Şirket'in geliştirdiği projelerden elde edeceği gelir ve kazançlara tam ve zamanında yansıtılamaması halinde Şirket'in faaliyet sonuçları ve karlılığı olumsuz şekilde etkilenebilir.

Söz konusu işçilik ve sektörel maliyetlerdeki artışlar ve finansal dalgalanmalar, Şirket'in geliştirdiği projelere ilişkin yapılan harcamalara yansıyabilmekte ve bu değişimler; Şirket'in geliştirdiği veya geliştirmeyi planladığı projeleri için bütçe oluşturmada bir belirsizliğe neden olmakta yahut oluşturduğu bütçenin elde edeceği gelirden fazla olması ya da oluşturduğu bütçenin dışına çıkması sonucu doğurmaktadır. Bu durumda Şirket bakımından ilave finansman ihtiyacına sebep olabilmektedir. Küresel bazda yaşanan finansal dalgalanmaların, Türkiye'nin bulunduğu jeopolitik konum itibarıyla ülkemiz ekonomisine yansımaları kaçınılmaz olduğundan, gayrimenkul sektöründeki ve gayrimenkul sektörünü etkileyen sair sektörlerdeki fiyat artışları Şirket'in operasyonel maliyet kalemlerinde de artışa sebep olabilecektir.

Ayrıca, projelerin inşaatı özelinde tahmin edilemeyen hususlar, duraklamalar ve gecikmeler de maliyet artışına neden olabilir. Şirket, her ne kadar fizibilite aşamasında arazi, zemin etütleri gibi gerekli hazırlık çalışmalarını tamamlamış ve inşaat bütçesini çıkartmış olsa da gayrimenkul projelerinde özellikle büyük ölçekli inşaatlarda her zaman rastlanabilecek öngörülemez maliyet artışları ve proje değişiklikleri, Şirket'in ilgili proje için ayırdığı bütçenin dışına çıkmasına ve inşaatın tahmini maliyetlerinin üstünde bir maliyetle bitirilmesine sebep olabilir.

5.1.25. İş kazaları, Şirket faaliyetlerinde geçici olarak işin durdurulmasına, projelere ilişkin yapılan gelir elde etme planlamalarının gecikmesine yol açabilir ve Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.

Şirket'in projeleri kapsamında yaşanması muhtemel iş kazaları ve işçilerin zarar görmesi gibi durumlarda yürürlükte mevzuat gereği mahkeme süreciyle karşılaşabilir ve hukuki veya cezai bir yaptırım ile karşılaşabilir. Geliştirilen projeler kapsamındaki iş kayıpları; Şirket faaliyetlerinin geçici bir süre de olsa yavaşlamasına, gerçekleştirilen projelerde aksaklıklara ve dolayısıyla projelere ilişkin öngörülen tahmini bitirme süreleri ile gelir planlamalarında gecikmelere sebep olabilir. Bu aksama ve gecikmelerin, Şirket'in mali durumunu olumsuz yönde etkileme riski bulunmaktadır. Bu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in faaliyetlerini önemli ölçüde aksatacak nitelikte bir iş kazası yaşanmamıştır.

Ayrıca Şirket'in, geliştirdiği projeler kapsamında gerçekleştirdiği faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla üçüncü kişilerden hizmet aldığı İş Kanunu ve Türk Borçlar Kanunu tahtında değerlendirildiğinde; Şirket'in zaman zaman kendi çalışanlarının ve alt yüklenicilerin

çalışanlarının açtığı davalara maruz kalma riski mevcuttur. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, mali durumunu ve faaliyet sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilir.

5.2. İhraççının içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

5.2.1. Gayrimenkul ve gayrimenkul yatırım ortaklığı (GYO) sektörüne ilişkin riskler

Şirket'in faaliyet gösterdiği GYO sektörünün ekonomik büyüme, enflasyon, işsizlik ve tüketici güveni başta olmak üzere makroekonomik gelişmelere olan hassasiyeti yüksektir. Ekonomik büyümede yavaşlama, kişi başına düşen milli gelirde azalışa ve gayrimenkul talebinde düşüşe neden olarak, sektörün büyüme performansı üzerinde risk oluşturabilir.

Gayrimenkul sektörünün rekabetçi bir yapıda olması, Şirket'in elde edeceği gelirler üzerinde olumsuz etki yaratabilir.

Türk gayrimenkul piyasası pek çoğu makroekonomik nitelikte olan ve Şirket kontrolü dışında bulunan sayısız faktörden etkilenmektedir. Bu faktörler arasında ekonomik koşullarda meydana gelen olumsuz değişikliklerin etkisi, genel olarak gayrimenkul piyasasının koşulları, tüketicilerin satın alma gücü ve farklı harcama eğilimleri, gayrimenkul piyasasındaki yabancı uyruklu alıcıların taleplerinin değişkenliği, perakendecilerin ve konut alıcılarının mali durumları, faiz oranlarındaki değişiklikler, enflasyon oranları, finansman olanaklarının yeterliliği ve maliyeti, çevreyle ilgili yasa ve yönetmelikler, imar, inşaat ve iskân yasaları ve yönetmelikleri ve benzeri faktörler yer almaktadır. Bu faktörlerden herhangi biri, Şirket'in tahmin edilenden daha fazla harcama yapmasına veya beklenen kira gelirlerini veya konut satış hasılatlarını tahsil edememe veya gayrimenkul satışlarını gerçekleştirememesi neticesinde, beklenenden daha az gelir elde etmesine neden olabilir. Bu faktörler aynı zamanda gayrimenkullerin değerlerini düşürebilir ve beklenenden daha düşük yatırım kârlılığına yol açabilir. Neticede, Şirket faaliyetleri, paylarının piyasa değeri ve ortaklara kâr payı dağıtımında bulunma kabiliyeti olumsuz bir şekilde etkilenebilir.

5.2.2. Gayrimenkul değerlerine ve değerleme sistemine ilişkin riskler

Gayrimenkul değerlemesi, her bir gayrimenkulün farklı niteliğe sahip olması ve tahmin ve varsayımlarda bulunma gereği nedeniyle, doğası gereği sübjektif bir değerlemedir. Neticede, değerlemeler varsayımlara tabidir. Gayrimenkullerle ilgili olarak değerleme şirketleri tarafından yapılan değerlemelerin fiili piyasa rayıçlarını ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır.

Gayrimenkullerin değerleri ve kiralara, genel gayrimenkul talebine, global ekonomik etkenlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan ya da azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik göstermektedir. Ayrıca gayrimenkul değerleri söz konusu gayrimenkul sahibinin kontrolü dışında ortaya çıkan idari düzenlemeler ve kanunlardaki değişiklikler, politik etkenler, finansal piyasaların durumu gibi dış etkenlerden dolayı oluşacak dalgalanmalara da açıktır.

5.2.3. Yasal mevzuat ve sınırlamalara uyulmaması

GYO şirketleri SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde yer alan faaliyet kapsamı, faaliyetlere ilişkin sınırlamalar, portföy sınırlamaları gibi esaslara uymak zorundadır. Söz konusu Tebliğ hükümlerine uyulmaması durumunda Şirket çeşitli yaptırımlara maruz kalabilir.

5.2.4. Vergi ve yasal mevzuat değişikliği

Şirket'in faaliyetleri ile Şirket tarafından yapılacak yatırımların vergisel sonuçları yasal düzenlemelere tabidir. Şirket'in tabi olduğu mevzuatlarda yaşanabilecek değişiklikler Şirket'in faaliyeti ve finansal durumunu etkileyebilir. GYO şirketleri Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Ayrıca GYO kazançlarından dağıtılsın ya da dağıtılmasın yapılacak stopaj oranı %0 olarak

belirlenmiştir. Vergilendirme oranı dâhil ilgili mevzuatta yapılacak değişiklikler dağıtılabilir kar tutarını ve Şirket'in faaliyet sonuçlarını etkileyebilir

5.2.5. GYO statüsünün kaybedilmesi riski

Şirket'in 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamındaki düzenlemelerde yer alan koşulları yerine getirememesi durumunda GYO statüsünü kaybetme ve GYO'lar için geçerli olan vergi muafiyetinden (işbu İzahname tarihi itibarıyla %25) faydalanamama riski bulunmaktadır.

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm için SPK'ya yaptığı başvuru 15 Aralık 2022 tarihli SPK kararıyla olumlu sonuçlanmış ve dönüşüme ilişkin Şirket esas sözleşmesinde yapılan değişiklikler 30 Aralık 2022 tarihinde ticaret siciline tescil ve ilan edilmiştir. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm sonrasında Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerine tabi hale gelmiş olup, Şirket'in bu statüsünü koruyabilmek için ilgili düzenlemelerde yer alan koşulları sağlaması gerekmektedir. Bu koşullar arasında Şirket'in gayrimenkul yatırımlarına ilişkin gereklilikler, portföy sınırlamaları, gayrimenkule ilişkin olmayan yatırımlar ve finansal borçlar ile ilgili sınırlamalar, kurumsal yönetim ile ilgili olan gereklilikler ve SPK'ya yapılacak raporlamalara ilişkin yükümlülükler bulunmaktadır. Şirket'in bu koşulları sağlayamaması veya kaybetmesi halinde; Şirket'e idari para cezası uygulanması, Şirket faaliyetlerinin geçici veya sürekli olarak durdurulması ve Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünü kaybetmesi söz konusu olabilir.

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığını statüsünü kaybetmesi halinde, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına tanınan vergi muafiyet ve istisnalarından yararlanma imkânı da kalmayacaktır. Benzer şekilde, mevzuatta yapılacak bir değişiklik ile vergi muafiyeti ve istisnaları değişikliğe uğrayabilir veya kaldırılabilir. Bu durum Şirket'in mali durumunu önemli ölçüde olumsuz yönde etkileyebilir, Şirket'in mali durumunu ve karlılığını önemli ölçüde olumsuz şekilde etkileyebilir.

5.2.6. Sektörel rekabet

Türk gayrimenkul sektörü rekabetin yüksek olduğu bir sektördür. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik ve pazarlama kaynaklarına veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarına sahip olabilirler. Sektördeki yoğun rekabete bağlı olarak piyasadaki arz-talep dengesinin arz lehine bozulması Şirket'in gelirlerinde azalmaya sebep olabilir. Bu ihtimallerden herhangi birisinin gerçekleşmesi ise Şirket'in beklenenden daha düşük gelir elde etmesine neden olarak Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz olarak etkileyebilir.

Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik ve pazarlama kaynaklarına veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarına sahip olabilir. Sektördeki yoğun rekabet, birden çok gayrimenkul projesi geliştirmesi gibi sebeplerle arz fazlalığı söz konusu olabilir. Bu durum Şirket'in beklenenden daha düşük gelir elde etmesine yol açabilir ve bu sebeple Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz etkilenebilir.

5.2.7. Gayrimenkul projelerinin geliştirilmesine ilişkin riskler

Şirket'in sürdürdüğü projelerde maliyet kalemleri içinde yer alan unsurlarda meydana gelebilecek olumsuz yöndeki değişiklikler (faiz oranı, kur artışı vb.) Şirket'in yatırım harcamalarını ve buna bağlı olarak karlılığını etkileyebilir.

İnşaat faaliyetlerinin (imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma ruhsatı vb. gibi) alınan yasal izinlere ve süreçlere uygun olarak gerçekleştirilmesi ve ilgili makamlardan alınan izinlere uygun bir biçimde gerçekleştirilmeleri gerekmektedir olup, gerekli izinlerin alınma süreçlerinde

aksaklık veya uzama görülmesi durumlarında Şirket'in faaliyetlerinin ve finansal durumunun olumsuz şekilde etkilenmesi riski bulunmaktadır.

30.06.2023 itibarıyla Şirket'in portföyünde 2 adet arsa ve 2 adet arazi olmak üzere toplamda 4 adet arsa/arazisi bulunmaktadır. Şirket'in Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Narlı Mah. 361, 356, 493 Ada ve 1 parsel ile 492 Ada ve 3 Parsel'de yer alan arazi, Balıkesir İli, Edremit İlçesi Yolören Mah. 1835 parselde bulunan arazileri imar durumuna ilişkin riskleri ile Manisa İli, Turgutlu İlçesi, Yedieylül Mahallesi, 1323 ada 38 parselde bulunan arsasının sanayi alanında olması nedeniyle imar durumuna yönelik açılan davanın henüz netlik kazanmaması Şirket'in geliştirmeyi öngördüğü projelerinde aksamasına yol açabilir. Bu durum, Şirket'in gelir ve karlılık durumunu olumsuz etkileyebilir.

Şirket yeni geliştireceği projelere ilişkin imar planlarının ya da tüm izinlerin tahmin edilen zaman içinde veya her halükârda çıkarılacağı ya da verileceği konusunda güvence verememektedir. Ek olarak, ilgili belediyeler dâhil olmak üzere, farklı makamlar tarafından söz konusu izinler ya da onaylar için yapılan başvurulara cevap vermek için öngörülen zamanlar değişiklik gösterebilmektedir. İmar planlarının, söz konusu izinlerin ya da onayların alınmasındaki herhangi bir gecikme ya da ihmal, projenin beklenen zaman dilimi içerisinde tamamlanmasını engelleyecek ya da her halükârda Şirket'in yeni geliştirilen projelerinin gerçekleştirilmesini ya da tamamlanmasını etkileyebilecektir. Bu durum Şirket'in faaliyetlerini, faaliyet sonuçlarını ve mali durumunu etkileyebilecektir.

Devam eden projeler ya da gelecekteki geliştirme projeleriyle ilgili olarak yetkili düzenleyici kuruluşlardan alınması gereken tüm onayların, olurların veya ruhsatların, beklenen süreler içerisinde ya da herhangi bir sürede Şirket adına düzenleneceği ya da verileceği garanti edilemez. Ayrıca, farklı belediyelerdeki kamu yetkililerinin izin, olur ya da onay başvurularına cevap verme süreleri değişebilir. Bu ve diğer faktörler Şirket faaliyetlerini, faaliyetlerinin sonuçlarını ve mali durumunu etkileyebilir.

Projelerin geliştirilmesindeki ve tamamlanmasındaki gecikmeler Şirket faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir. Şirket'in yeni proje geliştirmesi halinde proje geliştirme sürecinde imar ve çevre mevzuatındaki değişiklikler proje sürelerinin ve maliyetlerinin değişmesine neden olabilir. Gerekli imar, inşaat, çevre ve diğer izinlerin veya ruhsatların alınamaması ya da tabi olunan, yürürlükteki kanun ve yönetmeliklerde değişiklikler yapılması, Şirket'in proje geliştirme kabiliyetini olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

Şirket'in 30.06.2023 tarihli finansal tablo tarihi itibarıyla gayrimenkul portföyünde bulunan Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Narlı Mah. 361, 356, 493 ada ve 1 parsel ile 492 ada ve 3 parselde yer alan arazi, Balıkesir İli, Edremit İlçesi Yolören Mah. 1835 parselde bulunan arazi ve Manisa İli, Turgutlu İlçesi, Yedieylül Mahallesi, 1323 ada 38 parselde bulunan arsa hariç olmak üzere, diğer taşınmazlar için gerekli imar planları yapılmış, yapı ve çevre izinleri tamamlanmış olmasına rağmen Şirket imar planında yapılabilecek olası değişikliklerden etkilenebilecektir. Ayrıca yapı ruhsatı ve yapı kullanım izinlerinin alınması ilgili belediye ve idarelerin onayına tabi olup, Şirket'in projelerin inşasına başlamasını ya da devam etmesini, tamamlanmasını ve kullanıma açılmasını etkileyebilmektedir.

Şirket'in uzun vadede stratejik ölçütleri ile hukuki durum, mülkiyet ya da imar planına uygun olma gibi diğer kriterlerini karşılayan ve potansiyel projenin başarılı şekilde geliştirilmesinde öneme sahip olan yerleri bulma imkânı hiç olmayabilir veya bulunan arsaların kabul edilebilir fiyatlarda olmama ihtimali olabilir.

Projenin inşaatı başladıktan sonra, yeni imar kanunlarının uygulanması sonucunda, projelerin özellikleri ve izin verilen inşaat alanlarındaki değişiklikler de dâhil olmak üzere geliştirme

planlarında değişiklik yapmak zorunda kalma riski bulunmaktadır. Kanun değişiklikleri, bu değişikliklere uymak için ilave maliyetlere maruz kalınmasına yol açabilir ve bu durum da Şirket'in faaliyetlerini, faaliyetlerinin sonuçlarını ve mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

5.2.8. Gayrimenkul piyasasındaki likidite azlığı

Gayrimenkul yatırımlarında, özellikle de büyük ölçekli ticari amaçlı gayrimenkullere yapılan yatırımlarda likidite sınırlıdır. Bu likidite azlığı, gayrimenkul portföyünün yapısında çeşitlilik elde etme veya ekonomik ya da diğer koşullardaki değişiklikler karşısında portföyün bir kısmını paraya dönüştürme kabiliyetini kısıtlayabilir, acil nakit girişı gerektiren durumlarda yatırımların likit olmamasından dolayı bu durum Şirket faaliyetlerini, faaliyetlerinin sonuçlarını ve mali durumunu etkileyebilir.

5.2.9. Şirket'in planladığı projelere ilişkin inşaatlarda öngörülemeyen gelişmeler yaşanabilir.

Türkiye'de gayrimenkullerin inşası, alım ve satımı, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Şirket geleceğe yönelik de gayrimenkul sektörüne ilişkin projeler geliştirmeyi planlamaktadır ve gerçekleştirmeyi planladığı projelere ilişkin olarak alınacak imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma ruhsatı, çevre mevzuatı uyarınca gerekli izinler gibi çeşitli ruhsat ve izinler, Şirket'in kontrolünde olmayan sebepler dolayısıyla ilgili projeler için öngörülen sürelerde alınamayabilir.

Bununla birlikte, Şirket imar planında yapılabilecek olası değişikliklerden etkilenebilir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanım izinlerinin alınması ilgili belediye ve idarelerin onayına tabi olup, Şirket'in projelerin inşasına başlamasını ya da devam etmesini, tamamlanmasını ve kullanıma açılmasını etkileyebilir.

Ayrıca bu projelere ilişkin olarak Şirket'in hizmet kalitesine uygun malzeme ve işçiliğin bulunabilmesi, mimari projelerin hazırlanması ve yüklenici ve taşeronların operasyonel etkinliği, iş kazaları gibi konular da projeler için öngörülen süreleri etkileyebilir.

Söz konusu inşaatlar için önem arz eden bu nedenlerde yaşanabilecek aksama, projelerin bitiş tarihini ve Şirket'in projeler ile ilgili olarak öngördüğü satış ve karlılık beklentilerini olumsuz yönde etkileyebilir.

5.2.10. Çeşitli program ve politikaların gayrimenkule olan arz ve talebi ve ülkemizdeki konut stoğunu etkileyerek Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileme riski bulunmaktadır.

Ülkemizde mevcut durumda yürürlükte olan veya ileride geliştirilebilecek konut edindirme programlarının hüküm ve şartlarında (kredi şartları, gelir sınıfı ve/veya daha önce konut sahipliğine bağlı diğer şartlar vb.) meydana gelebilecek değişiklikler, Şirket'in hitap ettiği müşteri portföyüne yönelik olmayabileceği gibi, Şirket'in geliştirdiği ya da geliştireceği projelere ilişkin teşvikler de içermiyor olabilir. Bunun sonucunda Şirket'in potansiyel müşterileri, Şirket'in projelerinin dahil olmadığı konut edindirme programları vasıtasıyla diğer şirketlerin dahil olduğu diğer projelere yönelebilir ya da teşviklerden yararlanmadığı için rekabetçi fiyat sunamayabilir.

Yabancıların yatırım yapmak suretiyle istisnai T.C. vatandaşlığı kazanımına ilişkin düzenlemelerdeki değişiklikler bu saik ile Şirket'in portföyünde bulunan gayrimenkulleri satın almayı düşünen yabancı yatırımcıların sayısının azalmasına neden olabilir ve bu doğrultuda Şirket'in stoğunda bulunan gayrimenkullerin satışı yavaşlayabilir, durabilir veya talebin azalması nedeniyle beklenen fiyattan konut satışı gerçekleşmeyebilir.

Değişebilecek gayrimenkul politikaları sebebiyle yeni alanların imara açılması, kentsel dönüşüm çerçevesinde yeni konut stoklarının ortaya çıkması yahut konut stoğunun artmasına neden olabilecek başkaca bir değişikliğin meydana gelmesi çerçevesinde gayrimenkul arzının artması sonucunda konut fiyatlarında bir düşüş yaşanabilir ve bu durum, Şirket'in tamamladığı ya da tamamlayacağı projelerden beklenen gelirin azalmasına ya da gelirin bütçelenen maliyetlerin altında kalarak Şirket'in karlılığını olumsuz etkilemesine neden olabilir.

5.2.11. Politik riskler

İç piyasada oluşabilecek ekonomik ve politik riskler, gayrimenkul sektörünün işleyişinde önemli değişiklikler oluşturabilir ve bu durum Şirket'in faaliyetlerini ve karlılık durumunu olumsuz şekilde etkileyebilir.

5.3. İhraç edilecek paylara ilişkin riskler:

Pay sahipleri temel olarak iki tür gelir elde ederler:

1. Kâr payı (temettü) geliri: Şirketlerin hesap dönemi içerisinde elde ettikleri karın dağıtılmasından sağlanan gelirdir. Şirketler kârını nakden veya temettünün sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilir.

2. Sermaye kazancı: Zaman içinde payın değerinde meydana gelen artıştan elde edilen gelirdir.

İhraç edilecek paylara yönelik riskler; kâr payı gelirine ilişkin riskler, sermaye kazancıyla ilgili riskler ve diğer risklerden oluşmaktadır.

5.3.1. İhraç Edilen Payların Fiyat ve İşlem Hacmine İlişkin Riskler

Halka arz fiyatı mevcut piyasada Şirket'in Halka Arz Edilecek Payları'nın piyasa değerini veya gelecekteki performansını yansıtmayabilir. Ayrıca Şirket'in faaliyet sonuçları veya finansal performansı, risk faktörlerinde açıklanan durumlar nedeniyle veya başka herhangi bir nedenle analistlerin ve yatırımcıların beklentisini karşılamayabilir. Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasa fiyatı Şirket'in ve rakiplerinin finansal performansına ve faaliyetlerine, global piyasalara veya sair etkenlere bağlı olarak önemli dalgalanmalar yaşayabilir. Şirket'in faaliyet sonuçlarındaki dalgalanmalar veya analistlerin veya yatırımcıların beklentilerini karşılamaması Halka Arz Edilecek Paylar'ın fiyatının düşmesine yol açabilir ve yatırımcılar halka arzda satın aldıkları Halka Arz Edilecek Payları, halka arz fiyatı üzerinden veya daha yüksek bir fiyattan veya hiç satamayabilir. Bunun sonucunda Halka Arz Edilecek Paylar'ı satın alan yatırımcılar yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilirler.

Ayrıca Halka Arz Edilecek Paylar sadece, işlem gören şirketlerin faaliyet performanslarına bağlı veya bununla orantılı olmayan fiyat ve işlem hacmi dalgalanmalarına geçmişte zaman zaman maruz kalmış olan Borsa İstanbul'da işlem görecektir. Bu durum kısmen de olsa finansal piyasaları gelişmiş diğer ülkelerden farklı olarak Türkiye'deki kurumsal ve bireysel yatırımcı tabanının küçük ölçekli olmasıyla ilişkilendirilebilir. Birçok gelişmekte olan piyasa ihraççısının menkul kıymetlerinde olduğu gibi Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasa değeri Şirket'in performansıyla bağlantılı olmayan önemli dalgalanmalara tabi olabilir. Hatta bu dalgalanmalar halka arzın hemen ardından Halka Arz Edilecek Paylar'ın piyasa değerinde daha belirgin olarak görülebilir. Sonuç olarak, piyasada genel bir düşüş veya Şirket'inkine benzer menkul kıymetlerin işlem gördüğü piyasadaki düşüşler Halka Arz Edilecek Paylar'ın alım satım piyasasında ve likiditesinde esaslı olumsuz etkiler gösterebilir. Bunun sonucunda Halka Arz Edilecek Payları halka arz sürecinde veya ikincil piyasada satın alan yatırımcılar yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilirler.

5.3.2. İhraççı ve Ana Pay Sahipleri Tarafından Yapılacak Pay Satışlarının Pay Fiyatı Üzerinde Oluşturabileceği Riskler

Şirket'in 15.08.2023 tarih ve 2023/32 sayılı yönetim kurulu kararı ile;

- Şirket paylarının Borsa'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca; Şirket tarafından herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımını yapılmayacağı ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle artırılmayacağı, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılmayacağı ve dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir karar alınmayacağı, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir başvuru veya açıklamada bulunulmayacağına,
- Şirket'in 21.07.2023 tarih 2023/27 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca halka arzdan elde edilecek fonun %25-30'lık kısmının Manisa/Şehzadeler projesinde, %20-25'luk kısmının Narlı/Edremit projesinde, %15-20'lik kısmının Edremit/Yolören projesinde, %10-15'lik kısmını Turgutlu projesinde ve %5-10'luk kısmının ise potansiyel gayrimenkul alımları ve proje geliştirmede kullanılacağına ve bahsi geçen harcamalar dışında Şirket tarafından halka arzdan elde edilecek fonun döviz alınarak döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmayacağına

yönelik taahhüt verilmiştir.

Şirket ortakları Cem OKULLU ve Cengiz OKULLU, Sermaye Piyasası Kurulu'nun i-SPK-128.21 (30/03/2023 tarihli ve 20/412 s.k.) İlke Kararı uyarınca, Şirket sermayesinde sahip olduğu payları izahname onay tarihinden itibaren 1 yıl boyunca borsada ve borsa dışında satmayacaklarını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacaklarını ve/veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceklerini beyan, kabul ve taahhüt etmişlerdir.

Şirket ortakları Cem OKULLU ve Cengiz OKULLU, 18/04/2023 tarihinde verdikleri taahhütleri ile Şirket sermayesinde sahip oldukları payların, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren, payların borsa fiyatından bağımsız olarak, 1 (bir) yıl süreyle hiçbir şekilde borsada satmayacaklarını ve borsa dışında yapılacak satışlarda satışa konu payların da bu sınırlamaya tabi olacağını alıcılara bildireceklerini, ayrıca Şirket sermayesinde sahip oldukları payların borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacaklarını kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.

Bu taahhütlerin sona ermesinden sonra, Şirket sermaye artırımını yapabilir ve/veya hâkim ortak, Şirket sermayesinde sahip olduğu payların satışını gerçekleştirebilir. Şirket ve hâkim ortak tarafından gerçekleştirilecek önemli miktarda sermaye artışı veya pay satışı veya bu işlemlerin gerçekleşebileceği olasılığı halka arz edilen payların piyasa fiyatı üzerinde olumsuz etki oluşturabilir.

5.3.3. Şirket, pay sahiplerine kâr payı ödememeye karar verebilir ya da gelecekte kar payı dağıtamayabilir

Şirket, tabi olduğu mevzuata, Esas Sözleşmesine ve pay sahiplerinin kabul ettiği kar dağıtım politikalarına uygun şekilde kâr payı dağıtımını gerçekleştirmektedir. Bu konudaki uygulama Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Karın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" konulu 32. maddesinde yer almaktadır. Buna göre; Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirket tarafından ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem kârının, varsa geçmiş yıl zararlarının

düşülmesinden sonra %5'i kanuni yedek akçeye ayrılır. Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır. Bu indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kâr payının, Yönetim Kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir. Net dönem kârından, yukarıda belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir. Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

Şirket Genel Kurulu, pay sahiplerinin vereceği karara bağlı olarak nakit ve/veya bedelsiz pay olarak kâr payı dağıtabilmekte veya dağıtılabılır kârı Şirket bünyesine bırakabilmektedir.

Kâr payı ödemesi; yeterli kâr elde edilmesi, dağıtılabılır kâr ve yedeklerin tutarı, işletme sermayesi ihtiyacı, yatırım harcamaları ve planları, operasyonel kârlılık, fon ihtiyacı, pay sahiplerinin kâr payı hedef ve beklentileri gibi çeşitli etkenlere bağlıdır. Ancak, Şirket'in kar dağıtım kararı alması durumunda, kâr payını hesaplama ve dağıtım düzenlemeleri TTK ve sermaye piyasası mevzuatı tarafından belirlenmiş olup, bu mevzuat gelecekte değişebilir.

Şirket'in finansal durumunu olumsuz etkileyebilecek bir risk faktörünün meydana gelmesi halinde, beklenen kârın elde edilememesi sonucunda Şirket'in kâr dağıtmama riski bulunmaktadır.

Diğer taraftan dağıtılabılır kâr olsa bile ya da yeterli seviyede kar elde edilememiş olması durumlarında sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kar dağıtım zorunlu değilse, ortaklar genel kurulu kar dağıtılmaması yönünde karar verebilir. Bu durumda ortakların kâr payı alamama riski vardır.

Her hâlükârda, kar dağıtımını Genel Kurul'un onayına tabidir.

5.3.4. İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler

Sermaye kazancı, payın fiyatındaki artıştan kaynaklanan ve payın satışı ile gerçekleşen gelirlerdir. Şirket paylarının Borsa'daki fiyatında artış gerçekleşebileceği gibi, finansal performansının beklentinin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda söz konusu payların borsa fiyatı düşebilir. Payların piyasa değerindeki düşüşler payın elden çıkarılması durumunda pay sahiplerinin sermaye kaybına yol açabilir. Yatırımcılar piyasa riskinin farkında olarak yatırım kararı almalıdır. Bunlara ek olarak pay sahipleri, Şirket'in kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahipleri Şirket'in tasfiye edilmesi sonucunda tasfiye bakiyesi kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı oranında iştirak etmektedir. Şirket'in tasfiyesi halinde ancak diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra pay sahiplerine ödeme yapılabilmektedir.

Ayrıca, payların değerinde Şirket'in finansal performansı ve gelecekteki gelir beklentilerinden bağımsız olarak olağan dışı fiyat ve miktar hareketleri meydana gelebilir. Bunun sonucu olarak, piyasadaki genel bir gerileme veya benzer hisse senedi piyasalarındaki gerilemeler, payların işlem piyasasını ve likiditesini önemli derecede olumsuz etkileyebilir.

5.3.5. Ana pay sahibi ile diğer pay sahiplerinin menfaatlerinin çatışma riski

Halka arz sonrası Şirket'in hâkim ortakları olan Cem OKULLU ve Cengiz OKULLU, Şirket sermayesinin önemli bir bölümüne sahip olmaya devam edecektir ve bu pay sahiplerinin menfaatleri, diğer pay sahiplerinin menfaatleri ile çatışabilir ve bunun sonucunda diğer pay sahipleri zararlarla karşılaşabilir.

5.3.6. Şirket'in ana pay sahiplerinin menfaatlerinin birbirleri ile çatışma riski

Şirket'in hâkim ortakları olan Cem OKULLU ve Cengiz OKULLU, halka arz sonrasında Şirket'in yönetim kontrolüne müştereken sahip olacak olup, ilgili pay sahiplerinin arasında oluşabilecek olası bir menfaat çatışması, Şirket'in faaliyetlerinin olumsuz şekilde etkilenmesine yol açabilir ve bunun sonucunda diğer pay sahipleri zararlarla karşılaşabilir.

5.3.7. Sermayenin sulanma riski bulunmaktadır

Şirket'in 15.08.2023 tarih ve 2023/32 sayılı yönetim kurulu kararı ile;

- Şirket paylarının Borsa'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca; Şirket tarafından herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımı yapılmayacağı ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle artırılmayacağı, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılmayacağı ve dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir karar alınmayacağı, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir başvuru veya açıklamada bulunulmayacağına,
- Şirket'in 21.07.2023 tarih 2023/27 sayılı yönetim kurulu kararı uyarınca halka arzdan elde edilecek fonun %25-30'lık kısmının Manisa/Şehzadeler projesinde, %20-25'luk kısmının Narlı/Edremit projesinde, %15-20'lik kısmının Edremit/Yolören projesinde, %10-15'lik kısmını Turgutlu projesinde ve %5-10'luk kısmının ise potansiyel gayrimenkul alımları ve proje geliştirmede kullanılacağına ve bahsi geçen harcamalar dışında Şirket tarafından halka arzdan elde edilecek fonun döviz alınarak döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmayacağına

yönelik taahhüt verilmiştir.

Bu süreç sona erdiğinde, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8. maddesi uyarınca, Yönetim Kurulu Şirket'in sermayesini artırabilir. Bu nedenle, gelecekte yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, yatırımcıların yeni pay alma haklarının tamamen veya kısmen kısıtlanması veya bu hakların kullanılmaması durumunda, İhraççı'nın sermayesi artarken, yatırımcıların sahip oldukları pay adedi artmayacaktır, yatırımcının payının toplam sermayeye oranı azalabilecektir.

5.3.8. Şirket'in halka açıklık oranı sınırlıdır ve payların likiditesi ve pay fiyatı üzerinde bunun olumsuz etkisi olabilecektir

Halka arz işlemi tamamlandıktan sonra toplam 73.700.000 TL nominal değerli ve 73.700.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay halka arz edilecektir ve Borsa İstanbul'da işlem görecektir.

Bu doğrultuda, halka arz edilen payların halka arz sonrası Şirket'in çıkarılmış sermayesine oranı %25,09 olacaktır. Bu sınırlı halka açıklık oranı, payların likiditesini olumsuz etkileyebilecek, payların alım satım hacminin düşük olmasına neden olabilecek ve sonuç olarak, pay fiyatı üzerinde olumsuz etki yaratabilecektir. Paylar Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladıktan sonra, paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda, pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilirler.

**ADRA YATIRIM MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Cemalpaşa Mahallesi Aydem Caddesi No:10
Torbalı İZMİR
Torbalı V.D. No: 638 083 4616



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 3 Kat:5-8
34390 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

5.3.9. Diğer riskler:

- Doğal afet, salgın hastalık veya benzeri durumların meydana gelmesi Şirket çalışanlarının yaralanması, vefatı, Şirket faaliyetlerinde aksamaya yol açması, Şirket'in ilgili kanun ve hükümler çerçevesinde tazminat yükümlülüğü altına girmesine neden olabilir ve Şirket faaliyetlerini ve itibarını olumsuz etkileyebilir.
- Türkiye, coğrafi konumu gereği, yüksek riskli bir deprem bölgesi olup, Türkiye nüfusunun önemli bir kısmı ve ekonomik kaynaklarının çoğu birinci derece deprem riski bölgelerinde yer almaktadır. Bu nedenle gelecekte gerçekleşebilecek şiddetli bir deprem, Türkiye gayrimenkul sektöründe ciddi bir dalgalanmaya sebep olabilir, bu da Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Türkiye'de veya diğer ülkelerde terör saldırılarına veya diğer türden çatışmalara yönelik tehditler veya fiilen gerçekleşen saldırılar, Şirket'in mali durumu ve faaliyetleri üzerinde olumsuz etki oluşturabilir, gelirlerin azalmasına sebep olabilir.
- Şirket'in performansı ana hissedara, üst düzey yönetime ve kilit çalışanların Şirket'te devamına, performansına bağlıdır. Kilit personel kaybı veya nitelikli kilit personel bulamamak Şirket'in faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Şirket, sektördeki diğer oyuncularla etkin biçimde rekabet edemeyebilir, pazar payını kaybedebilir veya fiyat politikasını sürdüremeyebilir.
- Şirket'in risk yönetimi, finansal raporlama sistemleri ve iç kontrol sistemleri yeterli veya etkili olmayabilir ve bunun Şirket'in faaliyetleri, mali sonuçların doğru şekilde raporlanması üzerinde olumsuz bir etkisi olabilir.
- Şirket'in bilgi işlem sistemlerinin arızalanması, yetersiz kalması Şirket faaliyetlerini olumsuz etkileyebilir.
- Şirket faaliyetleri ile ilgili olarak çeşitli hukuki davalara taraf olabilir. Davaların Şirket aleyhine sonuçlanması halinde Şirket faaliyetlerinin olumsuz etkilenebilme riski bulunmaktadır.
- Şirket'in yeni yatırım kararı alması halinde işletme sermayesi ihtiyacında ve finansal borçluluğunda artış görülebilir.

Ayrıca,

- Türkiye'nin ulusal, bölgesel ve yerel ekonomik koşulları ile genel sektörel eğilimlerde meydana gelen değişiklikler,
- Proje geliştirme masraflarının tahmin edilenden fazla olması ve öngörülemeyen başka masrafların ortaya çıkması,
- İlave finansman maliyetlerinden dolayı oluşacak olası gelir kaybı,
- Gayrimenkul talebinde düşüş yaşanması,
- Düzenleyici otoritelerin gayrimenkul veya gayrimenkul yatırım ortaklığı sektörlerine ilişkin politikalarındaki değişiklikler,
- Çevre, imar, kadastro, finansman, sigorta, vergi vb. ile ilgili konularda mevzuat ve uygulama değişiklikleri,
- Gayrimenkul fiyatlarındaki artış ya da değer kaybı,
- Sektörde faaliyet gösteren diğer şirketler tarafından sunulan gayrimenkullerin kalitesi ve Şirket'in sunduğuna benzerliği,

- Geliştirme projelerine zarar verebilecek veya bu projelerin ilerlemesinde gecikmeye yol açabilecek doğal afetler

kapsamında Şirket çeşitli risklerle karşı karşıya kalabilir.

6. İHRAÇÇI HAKKINDA BİLGİLER

6.1. İhraççı hakkında genel bilgi:

6.1.1. İhraççının ticaret unvanı ve işletme adı:

Ticaret Unvanı:	Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
-----------------	---

6.1.2. İhraççının kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numarası:

Merkez Adresi:	Çaybaşı Mahallesi, Aydın Caddesi, No:51/A Torbalı/İZMİR
Ticaret Sicil Müdürlüğü:	Torbalı
Ticaret Sicil Numarası:	7569
Ticaret Siciline Tescil Tarihi:	09.11.2020

6.1.3. İhraççının kuruluş tarihi ve süresiz değilse, öngörülen süresi:

Şirket, Okullu Gıda Maddeleri Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi unvanı ve 600.000.000 TL (İlgili tutar eski TL cinsinden olup altı sıfır atılmıştır) sermaye ile kurulmuş olup Şirket Esas Sözleşmesi, Ankara Ticaret Sicili Memurluğu (İlgili tarihte yetkili olan birimin adı yazılmıştır) nezdinde 10.11.1994 tarihinde tescil edilerek Şirket kuruluşu ve Esas Sözleşmesi TTSG'nin 14.11.1994 tarih ve 3659 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

Daha sonra Şirket'in ticaret unvanı Okullu Gıda Maddeleri İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi olarak değiştirilmiş, unvan değişikliğine ilişkin esas sözleşme tadili Edremit Ticaret Sicili Memurluğu⁴ nezdinde 20.04.2011 tarihinde tescil edilerek TTSG'nin 28.04.2011 tarih ve 7804 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

Şirket'in nev'i değiştirmek suretiyle limited şirketten anonim şirkete dönüştürülmesine ilişkin 14.06.2016 tarihli genel kurul toplantı tutanağı ve Havran Noterliği'nin 30.06.2016 tarih ve 002629 sayısıyla onaylı esas sözleşmesi Edremit Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 01.07.2016 tarihinde tescil edilerek nev'i değişikliği TTSG'nin 14.07.2016 tarih ve 9115 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Nev'i değişikliği ile şirketin yeni unvanı Okullu Gıda Anonim Şirketi olmuştur.

Okullu Gıda Anonim Şirketi'nin, 02.10.2020 tarihli yönetim kurulu kararı çerçevesinde bölünen şirket sıfatı ile bölünme işlemi gerçekleştirmiş, kısmi bölünme işlemi 10.11.2020 tarihli ve 10199 sayılı TTSG'de ilan edilmiştir.

Okullu Gıda Anonim Şirketi'nin bölünmesi ile 20.000.000 TL tutarındaki sermaye ile Okullu İnşaat Anonim Şirketi kurulmuş, Torbalı Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde imzalanan Okullu İnşaat Anonim Şirketi'nin Esas Sözleşmesi 09.11.2020 tarihinde tescil edilerek TTSG'nin 09.11.2020 tarih ve 10198 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

⁴ İlgili tarihte yetkili olan birimin adı yazılmıştır.

Okullu İnşaat Anonim Şirketi'nin "Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmesi amacıyla esas sözleşmede bu doğrultuda yapılacak değişikliklere izin verilmesi talebiyle SPK'ya başvuruda bulunulmuş; işbu başvuru SPK'nın 16.12.2022 tarih ve E-12233903-340.02-30289 sayılı izni ile onaylanarak esas sözleşme değişikliği T.C. Ticaret Bakanlığı'nın 21.12.2022 tarih ve E-50035491-431.02-00081157630 sayılı yazısı ile tasdik edilmiştir.

Şirket, söz konusu kurul izni ve Bakanlık tasdikini takiben 28.12.2022 tarihinde kayıtlı sermaye sistemine geçişin kabulü ve gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm amacıyla esas sözleşme tadiline ilişkin yapmış olduğu genel kurul neticesinde almış ve ilgili karar Torbalı Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 29.12.2022 tarihinde tescil edilerek esas sözleşme değişikliği TTSG'nin 30.12.2022 tarih ve 10737 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Bu doğrultuda Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş ve Şirket unvanı Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak değişmiştir.

6.1.4. İhraççının hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, ihraççının kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

Hukuki statüsü	Anonim Şirket
Tabi olduğu mevzuat	T.C. Kanunları
İhraççının kurulduğu ülke	Türkiye
Merkez Adresi	Çaybaşı Mahallesi, Aydın Caddesi, No:51/A Torbalı/İZMİR
İnternet adresi	www.adragyo.com.tr
KEP Kayıtlı Elektronik Posta Adresi	adragyo@hs01.kep.tr
Telefon	0232 865 15 55
Faks	0232 865 11 45

İhraççının Tabi Olduğu Mevzuat

A. Genel Açıklamalar

Şirket Türk hukuk mevzuatının genel düzenlemelerine tabidir. Türk hukuk mevzuatı içerisinde belirli düzenlemeler Şirket'in faaliyetlerini doğrudan, birtakım mevzuat düzenlemeleri ise dolaylı olarak etkilemektedir. Bu suretle, Şirket'in faaliyetleri aşağıda yer alan doğrudan ve dolaylı mevzuat da dahil olmak üzere Türk hukuk mevzuatının genel düzenlemelerine tabidir.

- TTK, TBK, İş Kanunu, vergi mevzuatı, sosyal güvenlik mevzuatı
- Sermaye piyasası mevzuatı, GYO mevzuatı
- İmar, tapu, kat mülkiyeti, belediyeler mevzuatı
- Çevre mevzuatı
- İş sağlığı ve güvenliği mevzuatı
- Tüketicinin korunması hakkında mevzuat

B. GYO Mevzuatı

Şirket, başta SPKn ve GYO'lara ilişkin esasları düzenleyen GYO Tebliği olmak üzere Kurul düzenlemelerine tabidir. GYO Tebliği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluşlarına,

kurucularına, paylarının ihracına, satışına ve devrine, faaliyet esaslarına, yönetim ilkelerine, portföy sınırlamalarına, portföylerinde bulunan varlıkların ve hakların değerlemesine, varlıkların saklanması, imtiyazlı pay ihracına, ortaklarında ve yöneticilerinde aranacak niteliklere, kamuyu aydınlatma ve yatırımcıların bilgilendirilmesi yükümlülüklerine, kâr dağıtımına, GYO statüsünden çıkmasına, tabi olacakları diğer yükümlülüklerle ve anonim ortaklıkların GYO dönüşümüne ilişkin esasları düzenlemektedir.

GYO Tebliği gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kuruluş usul ve esaslarının yanı sıra, ortaklıkların sürdürebilecekleri yatırım faaliyetlerini de düzenlemekte ve bunlara ilişkin birtakım sınırlamalar öngörmektedir. Bu kapsamda, GYO alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı taahhüt edebilir. Bununla birlikte, GYO Tebliği'nin 22'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (b) bendi uyarınca GYO'ların portföylerine alacakları her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve kat mülkiyetinin tesis edilmesi zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. Diğer taraftan, GYO Tebliği'nin 22'nci maddesinin 1'inci fıkrasının (r) bendi uyarınca ortaklıkların mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması ya da tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması durumunda bu şart aranmaz ve ilgili gayrimenkul ortaklık portföyüne arsa olarak dahil edilebilir. Bununla birlikte, ortakların söz konusu muafiyetten yararlanabilmesi için (i) söz konusu gayrimenkulün yukarıda sayılan nitelikleri haiz olduğunun bir gayrimenkul değerlendirme raporu ile tespit ettirilmesi ve (ii) varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurul'a beyan edilmesi gerekmektedir.

GYO Tebliği uyarınca GYO'ların yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar getirilmiş ve aynı zamanda yapamayacakları işler öngörülmüştür. Bu başlıkta yalnızca temel düzenlemelere ilişkin ana başlıklar yer almakta olup, GYO'ların uyum sağlaması gereken başkaca düzenlemelere ilişkin bölümler saklıdır.

GYO'ların Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Esaslar

- GYO'lar alım satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilir.
- GYO'ların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların portföylerinde ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.
- GYO'ların kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsa üzerinde, gayrimenkul

projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurul'ca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur.

- GYO'ların gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması zorunludur.
- GYO'ların mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipotegin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükârda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.
- GYO'lar faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım ihtiyaç duyan gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini temin edebilirler.
- GYO'lar 3. kişilerin mülkiyetindeki gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler.
- GYO'lar maliki oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı tesis edebilir ve bu hakların 3. kişilere devrine izin verebilirler.
- GYO'lar mülkiyetlerini edinmek kaydıyla yurt dışındaki gayrimenkullere ve yabancı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilirler.
- GYO'ların gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine ilişkin aynı hakları TMK hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir.
- GYO'lar herhangi bir şekilde, devredilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulu'ndan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilemez.
- GYO'lar aracılık faaliyeti kapsamında olmamak kaydıyla yerli ve yabancı sermaye piyasası araçlarını alabilir ve satabilir. Takasbank para piyasası ve ters repo işlemi yapabilir, TL cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden ise vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesabı açtırabilirler, sermaye piyasası araçlarını ödünç verebilirler.
- GYO'lar hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %5'inden fazlasına sahip olamazlar. Ortaklığın tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaz.
- GYO'lar altın, kıymetli madenler ve diğer emtialar ile bunlara dayalı vadeli işlem sözleşmelerine yatırım yapamazlar.
- Yatırım fonları payları ve türev araçlar hariç, borsalarda veya borsa dışı teşkilatlanmış piyasalarda işlem görmeyen sermaye piyasası araçlarına yatırım yapamazlar, sermaye piyasası araçlarının alım satımlarının borsa kanalıyla yapılması zorunludur.
- Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar, kredili menkul kıymet işlemi yapamazlar ve sermaye piyasası araçlarını ödünç alamazlar. Türev araçları kullanarak koruma amacını aşan işlemler yapamazlar.
- Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin %3'ünü aşan komisyon ücreti ödeyemezler ve benzeri giderler yapamazlar.

GYO'ların İştiraklerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği uyarınca, Şirket yalnızca;

- i. İşletmeciler şirketlere,
- ii. Diğer GYO'lara,
- iii. Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- iv. Belirli gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan veya sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde/yurt dışında kurulan özel amaçlı şirketlere,
- v. Gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların değerinin, iştirak edilecek şirketin tabii olduğu mevzuat hükümlerine göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan aktif toplamının devamlı olarak en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere, ve
- vi. Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin yol, su, elektrik, gaz, kanalizasyon, peyzaj, çevre gibi hizmetlerin ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından gerçekleştirilmesinin zorunlu olması halinde bu şirketlere

iştirak edebilir.

Şirket, kendi tüzel kişiliği lehine kullandığı tüm krediler veya sermayesinde %100 oranında iştirak ettiği şirketler tarafından kullanılan tüm krediler için kendi portföyündeki malvarlıkları üzerinde teminat tesis edebilir.

GYO'ların Portföylerine İlişkin Esaslar

GYO Tebliği'nde, Şirket'in portföyünü oluştururken uyması gereken sınırlama ve kurallara yer verilmiştir. Buna göre Şirket, aktif toplamının en az %51'i oranında,

- i. Gayrimenkullere,
- ii. Gayrimenkul projelerine,
- iii. Gayrimenkule dayalı haklara ve
- iv. Yalnızca bunların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere doğrudan ve sadece bu amacı gerçekleştirmek üzere yurt dışındaki şirketlere yatırım yapmak üzere yurt içinde veya yurt dışında kurulan ve sermayesine %100 oranında iştirak ettiği özel amaçlı şirketlere

yatırım yapmak zorundadır. Şirket'in hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladığı finansal tablolarda söz konusu asgari oran sağlanamıyorsa Şirket'in talebi ve Kurul'un uygun görmesi halinde ilgili portföy sınırlamalarına uyulması için Şirket'e aykırılığın olduğu hesap döneminin sonundan itibaren bir yıl süre verilebilir. Verilen sürenin sonunda sınırlamalara yine uyulmaması halinde Şirket GYO faaliyetlerini sürdüremez.

Şirket'in portföyünde bulunan ve alımından itibaren 5 (beş) yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunmayan arsa ve arazilerin oranı, Şirket'in aktif toplamının %20'sini aşamaz. Şirket'in kurulduktan sonra GYO dönüşmüş olması sebebiyle bu süre, GYO dönüşümüne ilişkin Esas Sözleşme değişikliğinin TTSG'ye tescil edildiği tarihten itibaren başlar.

GYO'ların Yapamayacakları İşler

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No: 5
İzmir / 35100
Tic. Sic. No: 271800
Tic. Sic. No: 271800



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 26 Çiftçi Towers Kule 1 Kat: 5-6
34390 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 384 10 10

GYO Tebliği'nde Şirket'in yapamayacağı işler sayılmıştır. Bu çerçevede, Şirket:

- 5411 sayılı Bankacılık Kanunu'nda tanımlandığı üzere mevduat veya katılım fonu toplayamazlar ve mevduat veya katılım fonu toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamaz.
- GYO Tebliği'nde izin verilen işlemler dışında ticari, sınai veya zirai faaliyetlerde bulunamazlar.
- Hiçbir şekilde gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendisi üstlenemez ve bu amaçlar personel ve ekipman edinemez.
- Hiçbir surette otel, hastane, alışveriş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemez.
- Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremez. Ancak, kamu kurum veya kuruluşları ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve imtiyazlı pay sahibi bulunduğu şirketler tarafından yürütülen projelere ilişkin olarak bu bentte belirtilen hizmetler, kamu kurum ve kuruluşlarının yönetim kontrolüne sahip olduğu ortaklıklar tarafından sağlanabilir.
- Kredi veremez.
- Şirket sermayesinde %100 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklıkları haricindeki ilişkili taraflara herhangi bir mal veya hizmet satımı işlemine dayanmayan borç veremez.
- Belgeye dayandırılmayan ve piyasa rayicinden bariz farklılık gösteren bir harcama veya komisyon ödemesinde bulunamazlar.
- Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamazlar.

C. İmar ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı

İmar Kanunu uyarınca tüm yapıların belediye imar planlarına uygun olarak inşa edilmesi ve ruhsatlandırılması gerekir. Bu kapsamda, ilk etapta, yapı müteahhidi tarafından ilgili belediyeye (veya bazı durumlarda valiliğe) mimari, istatistiksel, mekanik ve elektrik planlarını içeren gerekli belgelerin sunulması ve inşaat sürecinin başlatılması amacıyla inşaat izni başvurusunda bulunulması gerekir.

İznin verilmesinden itibaren 2 (iki) yıl içinde inşaatla başlanması ve inşaatın 5 (beş) yıllık ruhsat süresinde tamamlanması gerekir. İnşaat sürecinin gerektirdiği ölçüde temin edilecek uzatma süreleri saklıdır. İnşaat sürecinin tamamlanması üzerine, yapının inşaat ruhsatı ve İmar Kanunu'na uygun olarak inşa edildiğini ve kullanım amacına uygun olduğunu tasdik eden yapı kullanma izni temin edilmesi gerekir. Altyapı hizmetlerinin temini yapı kullanım izninin düzenlenmesini takiben mümkün olur.

Ek olarak, GYO Tebliği'nin 25'inci maddesinin 1'inci fıkrasında belirtildiği üzere portföyde yer alan bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması gerekmektedir.

Bir inşaatın tamamlanmasının ve yapı kullanma izni şartlarının yerine getirilmesinin ardından, kat mülkiyeti ilgili tapu siciline tescil ile tesis edilebilir. Tapu siciline tescil, mülk sahibinin yazılı talebi üzerine tapu sicil memurları tarafından re'sen yapılır. Kat mülkiyeti üniteler üzerinde kurulduğunda ve tapu siciline tescil edildiğinde, her bir ünite ayrı mülkiyet haklarına tabi iken, ortak alanlar, aksi kararlaştırılmadıkça, arsa payları oranında birim sahiplerinin ortak mülkiyetindedir.

D. Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Mevzuatı

Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'nun amacı sosyal sigortaların ve genel sağlık sigortasının işleyişi ile ilgili usul ve esasları düzenlemek olup, Şirket, işveren sıfatıyla kanunda işverenler için öngörülen yükümlülöklere uymakla yükümlüdür. Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu uyarınca işveren, örneği SGK tarafından hazırlanacak işyeri bildirgesini en geç sigortalı çalıştırmaya başladığı tarihte, SGK'ya vermekle yükümlüdür. Şirket kuruluşunun ticaret sicili memurluklarına bildirilmesi halinde yapılan bu bildirim SGK'ya yapılmış sayılır ve ilgililerce ayrıca işyeri bildirgesi düzenlenmez. Ayrıca işverenin iş güvenliği hakkında yükümlölükleri bulunmaktadır.

E. İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin Mevzuat

İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu'nun amacı; kamu ve özel sektöre ait bütün işyerlerinde iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanması ve mevcut sağlık ve güvenlik şartlarının iyileştirilmesi için işveren ve çalışanların görev, yetki, sorumluluk, hak ve yükümlölüklerini düzenlemektir. İşveren, çalışanların işle ilgili sağlık ve güvenliğini sağlamakla yükümlölü olup; bu çerçevede, mesleki risklerin tespiti, değerlendirilmesi ve önlenmesi, eğitim ve bilgi verilmesi dâhil her türlü tedbirin alınması, organizasyonun yapılması, gerekli araç ve gereçlerin sağlanması, sağlık ve güvenlik tedbirlerinin değişen şartlara uygun hale getirilmesi ve mevcut durumun iyileştirilmesi için çalışmalar yapmalıdır.

Tehlikeli ve çok tehlikeli sınıfta yer alan işler bakımından iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanabilmesi amacıyla, ilgili mevzuat tahtında bazı ek kural ve düzenlemelere yer verilmektedir. Değişik iş kollarının hangi tehlike kategorisine dahil olduğu ise İş Sağlığı ve Güvenliğine İlişkin İşyeri Tehlike Sınıfları Tebliği'nin ekinde yer alan listeye göre tespit edilmektedir.

İşverenin, iş yerinde, çalışanları arasından iş güvenliği uzmanı, işyeri hekimi ve 10 (on) ve daha fazla çalışanı olan çok tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde ise, diğer sağlık personelin görevlendirmesi gerekmektedir. Çalışanları arasında belirlenen niteliklere sahip personel bulunmaması hâlinde işveren, bu hizmetin tamamını veya bir kısmını, ortak sağlık ve güvenlik birimlerinden hizmet alarak yerine getirebilir. İş güvenliği uzmanlarının çok tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde görev alabilmeleri için (A) sınıfı, tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde görev alabilmeleri için en az (B) sınıfı, az tehlikeli sınıfta yer alan işyerlerinde ise en az (C) sınıfı iş güvenliği uzmanlığı belgesine sahip olmaları şartı aranır.

Az tehlikeli sınıfta yer alan 1.000 (bin) ve daha fazla çalışanı olan işyerlerinde her 1.000 (bin) çalışan için tam gün çalışacak en az bir işyeri hekimi, tehlikeli sınıfta yer alan 500 (beş yüz) ve daha fazla çalışanı olan işyerlerinde her 500 (beş yüz) çalışan için tam gün çalışacak en az bir işyeri hekimi ve çok tehlikeli olarak sınıflandırılan işyerlerinde, her 250 (iki yüz elli) çalışan için bir işyeri hekimi ve her 250 (iki yüz elli) çalışan için bir iş güvenliği uzmanı tam gün çalışacak şekilde görevlendirilmelidir. İşyeri hekimi ve iş güvenliği uzmanının tam süreli görevlendirilmesi gereken bu gibi durumlarda, işverenin, işyeri sağlık ve güvenlik birimi kurması gerekir. 50 (elli) ve daha fazla çalışanın bulunduğu ve altı aydan fazla süreli işlerin yapıldığı işyerlerinde işveren, iş sağlığı ve güvenliği ile ilgili çalışmalarda bulunmak üzere iş sağlığı ve güvenliği kurulu oluşturmalıdır.

F. İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mahallesi Aydın Çarşısı Kat: 3
Torbalı 42010
Torbalı V.D. No: 639 083 8630

95

**GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:98 Çiftçi Towers Kat: 1/Kat: 9B
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik uyarınca, yetkili idarelerden usulüne uygun olarak işyeri açma ve çalışma ruhsatı alınmadan, sıhhi ve gayrisıhhi işyerlerinin açılması ve çalıştırılması mümkün değildir. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı almak isteyenler, öncelikle İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'te yer alan sınıflandırmaya göre açmak istedikleri işyerinin sıhhi niteliğinde mi yoksa birinci, ikinci ya da üçüncü derecede gayrisıhhi niteliğinde mi olduğunu değerlendirmeli ve bu kapsamda gerekli belgeler ile yetkili idareye başvuruda bulunmalıdır.

6.1.5. İhraççı faaliyetlerinin gelişiminde önemli olaylar:

Okullu İnşaat A.Ş. (Şirket), inşaat işlerinde daha profesyonel bir yol çizebilmek amacıyla Okullu Gıda A.Ş.'nin kısmi bölünmesi suretiyle 20.000.000 TL sermayeli olarak 09.11.2020 tarihinde kurulmuştur 2021 yılının ilk ayında ödenmiş sermayesi tamamı nakden ödenmek suretiyle 20.000.000 TL'den 220.000.000 TL'ye artırılmıştır. Ana faaliyet konusu inşaat olmakla birlikte gerek Okullu İnşaat A.Ş. gerek ortakları Cem OKULLU ve Cengiz OKULLU, gayrimenkul yatırımları yapmıştır ve halen yapmaya devam etmektedirler. Şirket'in inşaat faaliyetleri genel olarak Edremit/Balıkesir bölgesinde yoğunlaşmıştır. Şirket'in kuruluşundan bu yana konut/ofis sektöründe projeler gerçekleştirilmektedir.

Okullu Gıda A.Ş.'nin kısmi bölünmesi suretiyle kuruluş aşamasında, 5 farklı parsel (677 ada 16 parsel, 799 ada 1 parsel, 798 ada 5 parsel, 800 ada 1 parsel, 801 ada 2 parsel) üzerinde geliştirilen 5 farklı proje/bağımsız bölümler Şirket'e devrolmuştur. Söz konusu taşınmazlar dışında Kasım 2020'de Balıkesir AVM ve Torbalı AVM, 2022 yılında ise Manisa Şehzadeler'de, Balıkesir Altınoluk'da ve Edremit Yolören'de bulunan arsa/araziler Şirket portföyüne dahil edilmiştir. Şirket, 15.03.2023 tarihinde Manisa İli, Turgutlu İlçesi, Yedieylül Mahallesi 1323 Ada 38 Parsel 44.977 m² alanlı Turgutlu arsasını, Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.'nin 03.03.2023 tarihli raporunu⁵ dikkate alarak 65.250.000 TL bedelle peşin olarak Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den satın almıştır.

Şirket'in Manisa Şehzadelerde bulunan arsası için 20.07.2023 tarihi itibarıyla yapı ruhsatı alınmış olup ilgili gayrimenkul üzerinde proje geliştirme çalışmaları başlamıştır.

Adra GYO'nun tarihçesi ve faaliyetlerinin gelişiminde rol oynayan önemli olaylar aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

2020	Şirket 09.11.2020 tarihinde 20.000.000 TL sermayeyle Cem Zeytin A.Ş. (Eski Unvanı Okullu Gıda A.Ş.) bölünme yoluyla kurulmuştur. Aktifinde bulunan 798 ada 5 parsel, 799 ada 1 parsel, 800 ada 1 parsel, 677 ada 16 parselde (Hamidiye projeleri) bulunan projelerin inşaatına devam etmiştir. Bununla birlikte Balıkesir'de 1 adet AVM ve Torbalı'da 1 adet AVM'sini kurumsal müşterilerine kiralamıştır.
2021	Şirket 2021 yılına girdiğinde 800 ada 1 parsel ve 798 ada 5 parseldeki inşaatlarındaki konutlarını satmaya başlamıştır.

⁵ Şirket'in, 15.03.2023 tarihinde satın almış olduğu, Manisa İli, Turgutlu İlçesi, Yedieylül Mahallesi 1323 Ada 38 Parsel 44.977 m² alanlı Turgutlu arsasına, Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.'nin 03.03.2023 tarihli raporunda 62.050.000 TL ekspertiz değeri belirlenmiştir.

2022	Şirket bu yıl içerisinde portföyüne Manisa Şehzadeler ve Edremit Narlı bölgelerinde proje geliştirmek üzere araziler katmıştır. Bununla birlikte 801 ada 2 parselde 4 adet konut ilişkili taraflara kiralamış, 677 ada 16 parseldeki iş yeri vasıflı bağımsız bölümünü kurumsal müşterisine kiralamıştır.
	Şirket yıl içerisinde aldığı kararla daha profesyonel bir yapıya dönüşmek adına Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşüm başvurusunda bulunmak üzere Haziran 2022'de Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapmıştır.
	Şirket Kasım ayı içerisinde proje geliştirmek üzere Balıkesir İli Edremit İlçesi'nde 1835 parselde 41.089,16 m²'lik arazi satın almıştır.
	Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü için yapmış olduğu başvurusu Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 15.12.2022 tarihi itibarıyla onaylanarak, Şirket Torbalı Ticaret Sicili nezdinde gerçekleşen tescil ve ilan ile 30.12.2022 tarihi itibarıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşmüştür.
2023	Şirket, 15.03.2023 tarihinde, Manisa İli, Turgutlu İlçesi, Yedieylül Mahallesi 1323 Ada 38 Parsel ve 44.977 m² alanlı Turgutlu Fabrika arazisini satın almıştır. Söz konusu arazi için Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.'nin 03.03.2023 tarihli raporunda 62.050.000 TL değer biçilmiş olup söz konusu taşınmaz 65.250.000 TL peşin tutarla Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den satın alınmıştır.
	Şirket'in Manisa Şehzadelerde bulunan arsası için 20.07.2023 tarihi itibarıyla gerekli yapı ruhsatı alınmış olup ilgili gayrimenkul üzerinde proje geliştirme çalışmaları başlamıştır.
	Şirket, 30.06.2023 tarihli finansal tablo döneminden sonra, Manisa Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı tarafından 17.07.2023 tarihinde ihalesi gerçekleştirilen ve ihalesi Şirket uhdesinde kalan, Manisa ili Yunussemre İlçesi Uncubozköy Mahallesi 2057 ada 3 numaralı parselde kayıtlı 7.738,47m² lik arsa vasıflı taşınmaz 24.08.2023 tarihinde 130.000.000 TL bedelle nakit olarak satın alınmıştır. Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. tarafından 18.08.2023 tarihinde hazırlanan SPK-2023-101 numaralı rapora göre ilgili taşınmazın değeri 150.000.000 TL'dir. Belirtilen satın alma, işbu izahnamede yer alan son finansal tablo tarihinden sonra gelişen olay niteliğinde olması nedeniyle bilanço ve portföy büyüklüğüne etki etmemektedir.

6.1.6. Depo sertifikasını ihraç eden hakkındaki bilgiler
Yoktur.

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Gaybaci Mahallesi Aydın Caddesi No: 5/16
Torbalı İZMİR
Torbalı VD No: 639 083 0006



GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 96 Çiğci Towers Kule 1 Kat: 5-6
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 384 11 40

6.2. Yatırımlar:

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

GYO Tebliği'nin 22. Maddesi kapsamında, GYO'lar, kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satış sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde de gayrimenkul projesi geliştirebilirler ve projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak şekilde yürütülecek bir proje olması halinde, ilgili yatırım projesinde ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının teminata bağlanmış olması zorunludur.

		09.11.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023		
	Taşınmaz Bilgileri	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023	Tamamlanma Derecesi (%)	Finansman Şekli
		Yapılan yatırım tutarı (TL)	Yapılan yatırım tutarı (TL)	Yapılan yatırım tutarı (TL)			
1	801 Ada 2 Parsel	7.156.163	-	-	-	100	Özkaynak
2	800 Ada 1 Parsel	53.394.321	30.068.396	-	-	100	Özkaynak
3	798 Ada 5 Parsel	32.368.009	16.788.243	63.829.456	-	100	Özkaynak
4	799 Ada 1 Parsel	18.764.585	20.466.911	70.207.430	-	100	Özkaynak
5	677 Ada 16 Parsel	7.480.491	6.675.853	31.916.140	-	100	Özkaynak
6	Manisa Şehzadeler	-	-	135.201.325	-	-	Özkaynak
7	Narlı	-	-	42.413.422	-	-	Kredi
8	Torbalı AVM	22.950.000	-	-	-	100	Özkaynak
9	Balıkesir AVM	67.320.000	-	-	-	100	Özkaynak
10	Edremit Yolören	-	-	64.260.000	-	-	Özkaynak
11	Manisa Turgutlu	-	-	-	65.250.000	-	Özkaynak

a. EDREMIT 677 ADA 16 PARSEL KONUT VE İŞYERİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

Şirket'in Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Hamidiye Mahallesi, 677 ada 16 parselde, 2.339,75 m²'lik arsa alanı üzerinde inşa edilmiş olan A Bloкта 5.481,65 m² kapalı alanda 20 daire 1 dükkân, B Bloкта 4.246,70 m² kapalı alanda 20 daire olmak üzere stoklar kaleminde izlenen 40 adet mesken ve yatırım amaçlı gayrimenkuller kaleminde izlenen 1 adet dükkândan oluşan bağımsız bölümleri bulunmaktadır. Dükkân BİM Birleşik Mağazalar A.Ş.'ye 12.10.2022 tarihinden itibaren 10 yıllık kira sözleşmesi kapsamında kiraya verilmiştir. Gayrimenkulün projelendirme çalışmaları 11.08.2020 tarihinde başlamış, 14.04.2023 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 30.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır. İlgili projeye ilişkin olarak 30.12.2022 tarihi itibarıyla yapı kullanma izni alınmış olup, aynı tarih itibarıyla kat mülkiyeti tesis edilmiştir. 30.06.2023

tarihi itibarıyla ise 35 adet konut, 1 adet iş yeri vasıflı bağımsız bölüm bulunmaktadır. İşbu izahnamenin 31.07.2023 tarihi itibarıyla 35 adet konut, 1 adet iş yeri vasıflı bağımsız bölüm bulunmaktadır. İlgili gayrimenkul konut bağımsız bölümleri stoklar bölümünde, iş yeri bağımsız bölümü yatırım amaçlı gayrimenkuller kaleminde izlenmektedir. 30.06.2023 tarihli Değerleme Raporu'na göre ilgili taşınmazın nihai değeri 258.185.000 TL'dir.

b. ALTINOLUK 798 ADA 5 PARSEL KONUT VE İŞYERİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

Şirket'in Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi 798 ada 5 parselde 10.903,51 m² arsa üzerinde inşa edilmiş olan 6 Bloкта 98 iş yeri, 158 mesken olmak üzere toplam 256 bağımsız bölümden oluşan ADRA Sitesi içindeki farklı bloklardaki bağımsız bölümleri bulunmaktadır. Toplam inşaat alanı 31.542 m²'dir. 20.5.2021 ve 4.8.2021 tarihli yapı ruhsatları çerçevesinde inşası tamamlanan projenin ön satışları 30.09.2021'de başlamıştır. 31.12.2022'ye kadar 212 adet bağımsız bölüm satılmış olup, 31.12.2022 tarihi itibarıyla 13 adet konut vasıflı, 31 adet iş yeri vasıflı olmak üzere toplam 44 adet bağımsız bölüm, 30.06.2023 tarihi itibarıyla ise 4 adet konut vasıflı, 18 adet işyeri vasıflı olmak üzere toplam 22 adet bağımsız bölüm Şirket'in portföyünde bulunmaktadır. İşbu izahnamenin 31.07.2023 tarihi itibarıyla ise 4 adet konut vasıflı, 18 adet işyeri vasıflı olmak üzere toplam 22 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Proje, 30.11.2022 tarihinde tamamlanmıştır. İlgili projeye ilişkin olarak 30.11.2022 tarihi itibarıyla yapı kullanma izni alınmış olup, aynı tarih itibarıyla kat mülkiyeti tesis edilmiştir. İlgili gayrimenkul stoklar kaleminde izlenmektedir. Değerleme Raporu'na göre ilgili taşınmazın 30.06.2023 tarihi itibarıyla nihai değeri 115.790.000 TL'dir.

c. ALTINOLUK 799 ADA 1 PARSEL KONUT BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

Şirket'in Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi, 799 ada 1 parselde 11,212.90 m²'lik arsa üzerinde inşa edilmiş olan ADRA Sitesi içindeki 6 Bloкта 232 adet mesken nitelikli bağımsız bölümü bulunmaktadır. Toplam inşaat alanı 28.633 m² olan projede yer alan 6 Blok için 22.06.2021 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 30.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır. İlgili projeye ilişkin olarak 30.12.2022 tarihi itibarıyla yapı kullanma izni alınmış olup, aynı tarih itibarıyla kat mülkiyeti tesis edilmiştir. 30.06.2023 tarihi itibarıyla 232 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. İşbu izahnamenin 31.07.2023 tarihi itibarıyla 227 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. İlgili gayrimenkul stoklar kaleminde izlenmektedir. 30.06.2023 tarihli Değerleme Raporu'na göre ilgili taşınmazın nihai değeri 1.094.245.000 TL'dir.

d. ALTINOLUK 800 ADA 1 PARSEL KONUT BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

Şirket'in Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi, 800 ada 1 parselde 13.250,11 m²'lik arsa alanı üzerinde inşa edilmiş olan tamamı 16 blok, 157 adet bağımsız bölümden oluşan ADRA sitesi içindeki farklı bloklarda 31.12.2022 tarihi itibarıyla 75 adet bağımsız bölümü bulunmaktadır. 22.06.2021, 12.07.2021 ve 09.08.2021 tarihli yapı ruhsatları çerçevesinde inşa edilen proje tamamlanmış ve tüm bağımsız bölümler için 29.12.2021 tarihli yapı kullanma izin belgeleri alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiştir. Projenin ön satışlarına 27.09.2021 tarihinde başlanmış olup, 31.12.2022 tarihi itibarıyla, 75 adet bağımsız bölüm, 30.06.2023 tarihi itibarıyla ise 63 bağımsız bölüm bulunmaktadır. İşbu izahnamenin 31.07.2023 tarihi itibarıyla 61 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. İlgili gayrimenkul stoklar kaleminde izlenmektedir. 30.06.2023 tarihli Değerleme Raporu'na göre ilgili taşınmazın nihai değeri 646.400.000 TL'dir.

e. ALTINOLUK 801 ADA 2 PARSEL KONUT BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

Şirket'in Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi, 801 ada 2 parselde 5.680,26 m²'lik arsa üzerinde inşa edilmiş olan ve dokuz bloktan oluşan ADRA 1 sitesi bünyesinde 898,70 m² kapalı alandan meydana gelmiş D Blok içindeki 31.12.2022 tarihi itibarıyla 6 adet; 30.06.2023 tarihi itibarıyla 5 adet mesken nitelikli bağımsız bölümü bulunmaktadır. İşbu izahnamenin 31.07.2023 tarihi itibarıyla 5 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bağımsız bölümler için 06.02.2019 tarihinde yapı kullanma izin belgeleri alınmış, 14.03.2019 tarihinde ise kat mülkiyeti tesis edilmiştir. 30.06.2023 tarihi itibarıyla ise Şirket portföyünde 5 bağımsız bölüm bulunmaktadır. İşbu izahnamenin 31.07.2023 tarihi itibarıyla ise bağımsız bölüm sayısı değişmemiş olup 5 bağımsız bölüm olarak gerçekleşmiştir. İlgili gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkuller kaleminde izlenmektedir. 30.06.2023 tarihli Değerleme Raporu'na göre ilgili taşınmazın nihai değeri 75.500.000 TL'dir.

f. İZMİR TORBALI ALIŞVERİŞ MERKEZİ

Şirket İzmir ili, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, Metropolis Bulvarı, 1104 ada 1 parselde yer alan 20.069,02 m² arsa üzerinde 9.600 m² kapalı alana 11.950 m² açık otopark alanına sahip AVM'nin mülkiyetine sahiptir. Taşınmaz 25.11.2020 tarihinde Şirket adına satın alınarak tapuya tescil edilmiş ve Migros Ticaret A.Ş.'ye 25.11.2020 tarihinden itibaren 5 yıllık kira sözleşmesi kapsamında kiraya verilmiştir. İlgili gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkuller kaleminde izlenmektedir. 30.06.2023 tarihli Değerleme Raporu'na göre ilgili taşınmazın değeri 310.000.000 TL'dir.

g. BALIKESİR ALIŞVERİŞ MERKEZİ

Şirket Balıkesir ili, Karesi İlçesi, Paşaalı Mahallesi, Bandırma Caddesi, 9398 ada 3 parselde yer alan 31.941,79 m² arsa üzerinde 11.379,00 m² kapalı alana ve 20.000 m² açık otopark alanına sahip AVM'nin mülkiyetine sahiptir. Taşınmaz 24.11.2020 tarihinde Şirket adına satın alınarak tapuya tescil edilmiş ve 24.11.2020 başlangıç tarihli kira sözleşmesi kapsamında 6 yıl 6 ay süreyle Migros'a kiraya verilmiştir. İlgili gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkuller kaleminde izlenmektedir. 30.06.2023 tarihli Değerleme Raporu'na göre ilgili taşınmazın değeri 455.000.000 TL'dir.

h. NARLI ARAZİLERİ

Şirket'in Balıkesir ili, Edremit İlçesi, Narlı Mahallesi, 361 ada 1 parsel (37.354,92 m²- Zeytinlik vasıflı), 356 ada 1 parsel (24.768,68 m²- Zeytinlik vasıflı), 492 ada 3 parsel (1.898,55 m²- Zeytinlik vasıflı) ve 493 ada 1 parselde (159,47 m²- Zeytinlik vasıflı) taşınmazları bulunmaktadır. Taşınmazlardan 361 ada 1 parsel ve 356 ada 1 parsel Narlı Mahallesi'nin denize yakın kenarı ile çevre yolunun arasında konumlu olup yakın çevresinde villa tipi yapılar bulunmaktadır. Diğer iki parsel çevre yolu üzerinde konumlu olup, sosyo-ekonomik olarak orta-üst gelir grubu kişilerin ikamet ettiği bölgededir. İlgili gayrimenkul stoklar kaleminde izlenmektedir.

Taşınmazlar 24.02.2022 tarihinde Şirket tarafından iktisap edilmiştir.

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No: 5/A
Torbalı / İZMİR
Ticaret Sicil No: 339 083 8616



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL KİMLİKLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 98 Çiftçi Toprak Kule 1 Kat: 6
34440 Beşiktaş / İSTANBUL
Tel: 0212 384 10 10

Taşınmazların 1/1000 ölçekli imar planlarında 361 ada 1 parsel ve 356 ada 1 parsel TAKS :0,15 , E:0,30 , Hmax= 2 kat önden 5 m yan ve arka bahçeden 3 m çekme mesafesi yapılanma şartlarına sahiptir. Ancak planların “Konut” ya da “Turizm” olduğuna dair bir belirtme bulunmamaktadır. Bundan dolayı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığından onaylı paftaların gelmesi beklenmektedir. Onaylı paftaların gelip onaylanmasıyla ham arsalar üzerinde 3194 sayılı İmar Kanunu’na dayanarak çıkarılan ve 22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkındaki Yönetmelik hükümleri uyarınca azami %45 oranında terk yapılabileceği düzenlenmiştir. 492 ada 3 parsel 1/1000 ölçekli imar planlarda kısmi “yol”, kısmi “park” ve kısmi “Akaryakıt İstasyonu” alanında, 493 ada 1 parsel ise Narlı Uygulama İmar Planlarında da kısmi “yol”, kısmi “park” alanında kalmaktadır. İlgili gayrimenkul, imar durumunun netleşmemesi nedeniyle arazi olarak değerlendirilmekte olup, stoklar kaleminde izlenmektedir. 30.06.2023 tarihli Değerleme Raporu’na göre ilgili taşınmazın değeri 450.071.000 TL’dir.

i. MANİSA ARSASI

Şirket, Manisa ili, Şehzadeler İlçesi, Yarhasanlar Mahallesi, 931 ada 13 parsel (26.543,09 m²- Kargir Yağ ve Yem Fabrikası ve iki damlı sebze bahçesi bağ ve tarla) ve 933 ada 8 parsel (4.072,91 m²- Rafine Binası ve Müstemilatı ve Arsası vasıflı) taşınmazlara sahiptir. İlgili gayrimenkul, 30.06.2023 tarihinde portföye arsa olarak dahil edilmiştir.yakın çevresinde beş altı katlı konut tipi binalar ve ticari fonksiyonlu yapılar bulunmaktadır. İlgili gayrimenkul stoklar kaleminde izlenmektedir.

30.06.2023 tarihi itibarıyla yapı ruhsatı henüz alınmadığından arsa olarak değerlendirilmiş olup stoklar kaleminde izlenmektedir. 30.06.2023 tarihi itibarıyla ilgili taşınmazın değeri 1.048.000.000 TL’dir. Bununla birlikte 20.07.2023 tarihinde yapı ruhsatı alınmış olup, mevcut durum itibarıyla GYO Tebliği’nin 22. maddesine göre yapı ruhsatı alınmış olduğundan Şirket portföyüne “proje” olarak alınmaktadır. 21.08.2023 tarihli ve SPK – 2023 – 106 sayılı Değerleme Raporu’nda “Proje” olarak değerlendirilmiş olup, projenin değeri ise 2.009.842.949,68 TL’dir.

j. EDREMIT YOLÖREN ARAZİSİ

Şirket’in Balıkesir ili, Edremit ilçesi, Yolören Mahallesi, 1835 parselde yer alan 41.089,16 m² alana sahip 1 adet mandalinlik ve zeytinlik vasfında taşınmazı bulunmaktadır. İlgili gayrimenkul arazi niteliğinde olup stoklar kaleminde izlenmektedir. İzahname tarihi itibarıyla ilgili gayrimenkule ilişkin olarak, Edremit Belediye Meclisi’nin 06.02.2009 tarih ve 35 sayılı kararı ile onanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı uyarınca, bir kısım konut dışı kentsel çalışma alanında, bir kısım da parkta kalmaktadır. 30.06.2023 tarihli Değerleme Raporu’na göre ilgili taşınmazın değeri 115.050.000 TL’dir.

k. TURGUTLU MANİSA ARSASI

Şirket, 15.03.2023 tarihinde, Manisa İli, Turgutlu İlçesi, Yedieylül Mahallesi 1323 Ada 38 Parsel ve 44.977 m² alanlı Turgutlu Fabrika arsasını satın almıştır. Söz konusu arsa için Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.’nin 03.03.2023 tarihli raporunda 62.050.000 TL değer biçilmiş olup söz konusu taşınmaz 65.250.000 TL peşin tutarla Tukaş Gıda Şanayi ve Ticaret A.Ş.’den satın

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mahallesi Aydın Cad. No:51/1
Torbali /İZMİR
Torbali VD. No: 638 063 804

**GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:98 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:8
34990 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

alınmıştır. İlgili gayrimenkul stoklar kaleminde izlenmektedir. İlgili taşınmaz, Turgutlu Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde ve ekte sunulan İmar durumu belgesine göre; 5.6.2012 Tarih 1/1000 ölçekli Turgutlu Revizyon Uygulama İmar Planlarında E:0,50 Hmax: 6,50 m yapılaşma şartlarına göre "SANAYİ ALANI'NDA" kalmaktadır. Bahse konu plan, Manisa 2. İdare Mahkemesi'nin 2021/59 esas no'lu ve E. 2022/288 karar no'lu dava dosyası ile iptal edilmiş olup, İzmir Bölge İdare Mahkemesinde temyiz süreci devam etmektedir. İlgili taşınmaza ilişkin olarak yeni imar plan çalışmaları devam etmekte olup, güncel durum itibarıyla arsa üzerinde konut ve ofis projesi gerçekleştirilmesi imkânı bulunmamaktadır. İmar vasfında herhangi olumsuz bir durum olmadığından arsa değerlemesine etki etmemektedir.

30.06.2023 tarihli Değerleme Raporu'na göre ilgili taşınmazın değeri 148.425.000 TL'dir.

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

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in devam etmekte olan yatırımları bulunmamaktadır.

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

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in geleceğe yönelik önemlilik arz eden yatırım kararlarına ilişkin olarak Şirket'i bağlayıcı nitelikte almış olduğu karar, akdetmiş olduğu sözleşme ya da girişimi bulunmamaktadır.

6.2.4. İhraççıyla ilgili teşvik ve sübvansiyonlar vb. ile bunların koşulları hakkında bilgi:

Bir sermaye piyasası kuruluşu olan gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurumlar vergisi mükellefidir ve kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir. Bununla birlikte, KVK 5/1-d-4 maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden müstesnadır. Bu istisna, ara dönem geçici vergi için de uygulanmaktadır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançlarından, KVK madde 15/3 hükmü çerçevesinde, ortaklara dağıtılıp dağıtılmadığına bakılmaksızın %15 oranında vergi kesintisi yapılmaktadır. Ancak KVK madde 15/4 uyarınca, Cumhurbaşkanı, KVK madde 15'te belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dâhilinde madde 15/3 hükmünde belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu doğrultuda, 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'nın 1/10-ç maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarına uygulanacak vergi kesintisi oranı %0 olarak belirlenmiştir ve söz konusu oran işbu İzahname tarihi itibarıyla hala geçerlidir.

Kurumlar Vergisi 1 No'lu Genel Tebliği Bölüm 15.6.1 uyarınca KVK 5/1-d maddesi hükmü kapsamında kurumlar vergisinden istisna tutularak ortaklık bünyesinde vergi kesintisine tabi tutulan kazançların ortaklara kâr payı olarak dağıtılması halinde, kar dağıtımına bağlı vergi kesintisi yapılması söz konusu olmayacaktır.

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mahallesi Aydın Çarşısı No:51 Kat:5
Torbali /İZMİR
Torbali V.D. No: 638/283/0016



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:90 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5-B
34390 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

7. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

7.1. Ana faaliyet alanları:

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

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Şirket'in Amaç ve Konusu" başlıklı 3. maddesi uyarınca; Adra GYO, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumudur.

Şirket; faaliyet esasları, yapamayacağı işler, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymaktadır.

Adra GYO tüm gayrimenkul portföyünü "yatırım amaçlı gayrimenkuller" ve "stoklar" altında takip etmektedir. Şirket'in Stoklar altında izlediği ve tamamlanmış konut ve iş yeri vasıflı bağımsız bölümleri ile arsa ve arazileri bulunmaktadır. Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemler itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stoklar bakiyeleri aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (TL)			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
220.878.386	295.696.349	610.788.336	890.500.000

Stoklar (TL)			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
115.315.309	186.006.720	452.783.112	523.980.240

Şirket'in tüm yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü; kira getirili gayrimenkuller (AVM), konut ve iş yeri vasıflı bağımsız bölümlerden oluşmaktadır.

Gayrimenkul değerlendirme raporlarına göre, Şirket'in 30.06.2023 tarihi itibarıyla 4.716.666.000 TL değerinde olan yatırım amaçlı gayrimenkul ve stok portföyünün %18,88'i kira getirili gayrimenkullerden, %43,77'si satış amaçlı elde tutulan bağımsız bölümlerden, %37,35'i arsa ve arazilerden oluşmaktadır.

Şirket'in 30.06.2023 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporlarına göre belirlenen gayrimenkul değerleri aşağıda özetlenmiştir.

Kira Getirili / Değer Artışı Nedeniyle Elde Tutulan Gayrimenkuller	Ekspertiz Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Toplam YAG Portföy Payı (%)
Torbali AVM	30.06.2023	310.000.000	34,81
Balıkesir AVM	30.06.2023	455.000.000	51,09
Hamidiye İşyeri	30.06.2023	50.000.000	5,61
Altınoluk 801 Ada 2 Parsel Konutları (5 adet)	30.06.2023	75.500.000	8,48

Toplam Kira Getirili Gayrimenkuller	30.06.2023	890.500.000	100
-------------------------------------	------------	-------------	-----

Bağımsız Bölümler	Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Maliyet Değeri(TL)	Toplam Stoklar Portföy Payı (%)
Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi (35 Bağımsız Bölüm)	30.06.2023	208.185.000	33.268.555	10,08
Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi (232 Bağımsız Bölüm)	30.06.2023	1.094.245.000	133.746.550	53,00
Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konutları (63 Bağımsız Bölüm)	30.06.2023	646.400.000	36.480.166	31,31
Altınoluk 798 ada 5 Parsel Konutları(22 Bağımsız Bölüm)	30.06.2023	115.790.000	12.055.222	5,61
Toplam Bağımsız Bölümler		2.064.620.000	215.550.493	100
Arsalar /Araziler	Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri (TL)	Maliyet Değeri(TL)	Toplam Arsalar / Araziler Portföy Payı (%)
Manisa Şehzadeler	30.06.2023	1.048.000.000	42.413.422	59,49
Balıkesir Narlı	30.06.2023	450.071.000	135.201.325	25,55
Balıkesir Edremit Yolören	30.06.2023	115.050.000	64.260.000	6,53
Turgutlu Manisa	30.06.2023	148.425.000	66.555.000 ⁶	8,43
Toplam Arsalar/Araziler		1.761.546.000	308.429.747	100
GAYRİMENKULLER TOPLAMI (TL)		4.716.666.000		100

Şirket'in kira getirili ve/veya değer artışı nedeniyle elde tutulan gayrimenkulleri hakkında bilgiler aşağıda yer almaktadır.

⁶ Satın alma bedeli 65.250.000 TL tutarında olup, 1.305.000 TL tutarında tapu harcı ödenmesi sonucu oluşan maliyeti göstermektedir.

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Gaybar Mahallesi: Aydemir Caddesi No:53/A
Torbalı İZMİR
Torbalı VD. No: 639 083 8476



GARANTİ YATIRIMI MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:8
34390 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

TORBALI ALIŞVERİŞ MERKEZİ

Alışveriş Merkezi- Torbalı-İZMİR		
DEĞERLEME TARİHİ	RAPORUNUN	30.06.2023
DEĞERLEMESİ YAPILAN MÜLK	1104 ada 1 parselde 20.069,02 m ² AVM	
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	İzmir ili, Torbalı İlçesi, Torbalı mahallesi Metropolis Bulvarı No:43 Torbalı	
TESPİT EDİLEN DEĞER	310.000.000 TL (KDV Hariç Değer)	

İzmir ili, Torbalı İlçesi, Torbalı mahallesi Metropolis Bulvarı No:43 Torbalı adresinde 1104 ada 1 parselde 20.069,02 m² arsa üzerinde 9.600,00 m² kapalı alana 11.950 m² açık otopark alanına sahip Türkiye'nin tanınmış markalarından Migros Ticaret A.Ş. tarafından 5M Migros ve Kipa olarak olarak işletilen AVM'dir. Taşınmaz 25.11.2020 tarihinde Şirket adına satış işleminden tescil edilmiş ve 25.11.2020 başlangıç tarihli kira sözleşmesi kapsamında 5 yıl süreyle tamamı Migros Ticaret A.Ş.'ye kiraya verilmiştir. AVM mevcut durumu itibarıyla dönemlik bakımlardan geçmekte olup, tüm kullanılabilir alanları doludur. İlgili taşınmazın, 30.06.2023 tarihli Değerleme Raporu'nda tespit edilen yıllık kira bedeli KDV hariç 12.470.400 TL'dir. İlgili taşınmazın tapuya şerh edilen yıllık kira bedeli ise, KDV hariç 1.100.000 TL'dir.

BALIKESİR ALIŞVERİŞ MERKEZİ

Alışveriş Merkezi- Balıkesir		
DEĞERLEME TARİHİ	RAPORUNUN	30.06.2023
DEĞERLEMESİ YAPILAN MÜLK	9398 ada 3 parselde 31,941.79 m ² AVM	
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Balıkesir ili, Karesi İlçesi, Paşaalı Mahallesi Bandırma Caddesi No:126/A	
TESPİT EDİLEN DEĞER	455.000.000 TL (KDV Hariç Değer)	

Taşınmaz Balıkesir ili, Karesi İlçesi, Paşaalı Mahallesi Bandırma Caddesi No:126/A adresinde 9398 ada 3 parselde 31,941,79 m² arsa üzerinde 11.379,00 m² kapalı alana ve 20.000 m² açık otopark alanına sahip Migros tarafından işletilen AVM'dir. Taşınmaz 24.11.2020 tarihinde Şirket adına satış işleminden tescil edilmiş ve 24.11.2020 başlangıç tarihli kira sözleşmesi kapsamında 6 yıl 6 ay süreyle Migros'a kiraya verilmiştir. AVM mevcut durumu itibarıyla dönemlik bakımlardan geçmekte olup, tüm kullanılabilir alanları doludur. İlgili taşınmazın, 30.06.2023 tarihli Değerleme Raporu'nda tespit edilen yıllık kira bedeli KDV hariç 16.147.560 TL'dir. İlgili taşınmazın tapuya şerh edilen yıllık kira bedeli ise, KDV hariç 2.833.333 TL'dir.

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:502
Torbalı-İZMİR
Tic. Sic. No: 639 083 0846



GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5-B
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27 280 000 0000
Tic. Sic. No: 27 280 000 0000

HAMİDİYE

İş yeri - Balıkesir		
DEĞERLEME TARİHİ	RAPORUNUN	30.06.2023
DEĞERLEMESİ YAPILAN MÜLK		677 Ada 16 Parsel, 1.158 m ² İş yeri
GAYRİMENKULÜN ADRESİ	AÇIK	HAMİDİYE MAHALLESİ, YENİ GARAJ CAD.NO:4/A EDREMIT, BALIKESİR
TESPİT EDİLEN DEĞER		50.000.000 TL (KDV Hariç Değer)

Taşınmaz, Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Hamidiye Mahallesi yeni garaj caddesi no:4/A adresinde 676 ada 16 parsel 1.158 m² kapalı alanda a ve b blokların altına işyeri nitelikli dükkandır. Taşınmaz 23.05.2022 başlangıç tarihli kira sözleşmesi kapsamında 10 yıl süreyle BİM Birleşik Mağazalar A.Ş.'ye kiraya verilmiştir. İlgili taşınmazın, 30.06.2023 tarihli Değerleme Raporu'nda tespit edilen yıllık kira bedeli KDV hariç 1.500.000 TL'dir. İlgili taşınmazın tapuya şerh edilen yıllık kira bedeli ise, KDV hariç 1.200.000 TL'dir.

ALTINOLUK 801 ADA 2 PARSEL KONUTLARI

Konut- Balıkesir		
DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ		30.06.2023
DEĞERLEMESİ YAPILAN MÜLK		801 ada 2 parselde 538,83 m ² 5 adet konut
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ		Balıkesir ili, Edremit ilçesi, İskele Mahallesi 17.Sokak
TESPİT EDİLEN DEĞER		75.500.000 TL

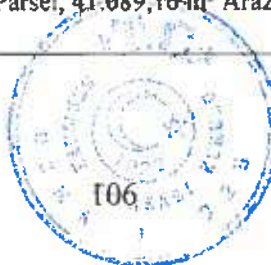
Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi, 801 ada 2 parselde 5.680,26 m²'lik arsa üzerinde inşa edilmiş olan ve dokuz bloktan oluşan ADRA 1 sitesi bünyesinde 538,83 m² kapalı alandan meydana gelmiş D Blok içinde bulunan 5 adet meskendir. 06.02.2019 tarihli yapı kullanım izin belgeleri vardır. İlgili taşınmazın kat mülkiyeti 14.03.2019 tarihinde tesis edilmiş olup, 30.06.2023 tarihi itibarıyla kiracısı bulunmamaktadır. İlgili taşınmazın, 30.06.2023 tarihli Değerleme Raporu'nda tespit edilen yıllık kira bedeli KDV hariç 2.364.000 TL'dir.

Şirket'in portföyünde yer alan ve stoklar hesabında izlenen arsa ve arazilerine aşağıda yer verilmektedir:

BALIKESİR, EDREMIT, YOLÖREN MANDALİNLİK VE ZEYTİNLİK

Yolören Mandalinlik ve Zeytinlik Arazi- Balıkesir		
DEĞERLEME TARİHİ	RAPORUNUN	30.06.2023
DEĞERLEMESİ YAPILAN MÜLK		1835 Parsel, 41.089,16-m ² Arazi

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:11/A
Torbali /İZMİR
Tic. Sic. No: 339 088 0010



GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Kisibeyaz Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5-8
34090 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

GAYRİMENKULÜN ADRESİ	AÇIK	Yolören mahallesi, İzmir Çanakkale Yolu 1835 parsel Metro market karşısı Edremit, Balıkesir
TESPİT EDİLEN DEĞER		115.050.000 TL (KDV Hariç Değer)

Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Yolören Mahallesi, 1835 parselde 41.089,16 m²'lik mandalinlik ve zeytinlik vasfındaki arazidir.

BALIKESİR, EDREMIT, NARLI ZEYTİNLİK

Zeytinlik Arazi - Balıkesir		
DEĞERLEME TARİHİ	RAPORUNUN	30.06.2023
DEĞERLEMESİ YAPILAN MÜLK		356, 361, 492 ve 493 Ada, 64.181,62 m ² Zeytinlik Arazisi
GAYRİMENKULÜN ADRESİ	AÇIK	Narlı Mahallesi, İzmir Çanakkale Yolu Ayvalı Burun Cami Önü Edremit, Balıkesir
TESPİT EDİLEN DEĞER		450.071.000 TL (KDV Hariç Değer)

Narlı Mahallesi, İzmir Çanakkale Yolu Ayvalı Burun Cami Önü Edremit, Balıkesir 64.181,62 m²'lik zeytinlik vasfındaki arazidir.

MANİSA, ŞEHZADELER, YARHASANLAR

Arsa – Manisa, Şehzadeler		
DEĞERLEME TARİHİ	RAPORUNUN	30.06.2023
DEĞERLEMESİ YAPILAN MÜLK		931 ve 933 Ada, 30.616,00 m ² Arsa
GAYRİMENKULÜN ADRESİ	AÇIK	Yarhasanlar Mahallesi, Manisa Menemen Yolu Eski Cidar Yağ Fabrikası Şehzadeler - Manisa
TESPİT EDİLEN DEĞER		1.048.000.000 TL (KDV Hariç Değer)

Yarhasanlar Mahallesi, Manisa Menemen Yolu Eski Cidar Yağ Fabrikası Şehzadeler - Manisa, Balıkesir 931 ve 933 adadan oluşan 30.616 m²'lik alana sahip arsadır.

30.06.2023 tarihi itibarıyla yapı ruhsatı henüz alınmadığından arsa olarak değerlendirilmiş olup stoklar kaleminde izlenmektedir. 30.06.2023 tarihi itibarıyla ilgili taşınmazın değeri 1.048.000.000 TL'dir. Bununla birlikte 20.07.2023 tarihinde yapı ruhsatı alınmış olup, mevcut durum itibarıyla GYO Tebliği'nin 22. maddesine göre yapı ruhsatı alınmış olduğundan Şirket portföyüne "proje" olarak alınmaktadır. 21.08.2023 tarihli ve SPK – 2023 – 106 sayılı Değerleme Raporu'nda "Proje" olarak değerlendirilmiş olup, projenin değeri ise 2.009.842.949,68 TL'dir.



ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No: 5/A
Torbalı İZMİR
Ticaret Sicil No: 273000
Ticaret Sicil No: 273000

GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 96 Çift Towers Kule 1 Kat: 9
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 384 10 10

MANİSA TURGUTLU

Arsa- Manisa, Turgutlu	
DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ	30.06.2023
DEĞERLEMESİ YAPILAN MÜLK	1323 Ada 38 Parsel, 44.977,00 m ² Arsa
GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Yedieylül Mahallesi, Turgutlu - Manisa
TESPİT EDİLEN DEĞER	148.425.000 TL (KDV Hariç Değer)

Şirket, 15.03.2023 tarihinde, Manisa İli, Turgutlu İlçesi, Yedieylül Mahallesi 1323 Ada 38 Parsel ve 44.977 m² alanlı Turgutlu arsasını satın almıştır. Söz konusu arsa için Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.'nin 03.03.2023 tarihli raporunda 62.050.000 TL değer biçilmiş olup söz konusu taşınmaz 65.250.000 TL peşin tutarla Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den satın alınmıştır.

7.1.2. 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.

7.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

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

Gayrimenkul Sektörü

2022 yılında 4 milyon 866 bin kişi tarım sektöründe, 6 milyon 663 bin kişi sanayi sektöründe, 1 milyon 846 bin kişi inşaat sektöründe, 17 milyon 378 bin kişi hizmet sektöründe istihdam edildi. Bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında istihdam edilenlerin sayısı tarım sektöründe 82 bin kişi azalırken, sanayi sektöründe 520 bin, inşaat sektöründe 69 bin, hizmet sektöründe 1 milyon 450 bin kişi arttı. 2023 yılının ilk çeyreğinde 4 milyon 216 bin kişi tarım sektöründe, 6 milyon 830 bin kişi sanayi sektöründe, 1 milyon 841 bin kişi inşaat sektöründe, 18 milyon 158 bin kişi hizmet sektöründe istihdam edildi. Bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında istihdam edilenlerin sayısı tarım sektöründe 146 bin kişi azalırken, sanayi sektöründe 287 bin, inşaat sektöründe 219 bin, hizmet sektöründe 1 milyon 267 bin kişi arttı. Şirket gayrimenkul sektöründe GYO statüsünde faaliyet göstermekle birlikte, işbu İzahname tarihi itibarıyla yürüttüğü faaliyetleri ve geliştirdiği projeleri bakımından inşaat sektörü ile de yakın ilişki içerisinde.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket faaliyetlerini Türkiye’de yürütmekte olup, gayrimenkul ve inşaat sektörünün ülkemizdeki gelişimine ilişkin bilgilere aşağıdaki başlıkta yer verilmektedir.

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:1/A
Tarihli: 12/06/2023
Ticaret Sicil No: 271800
Ticaret Sicil No: 271800

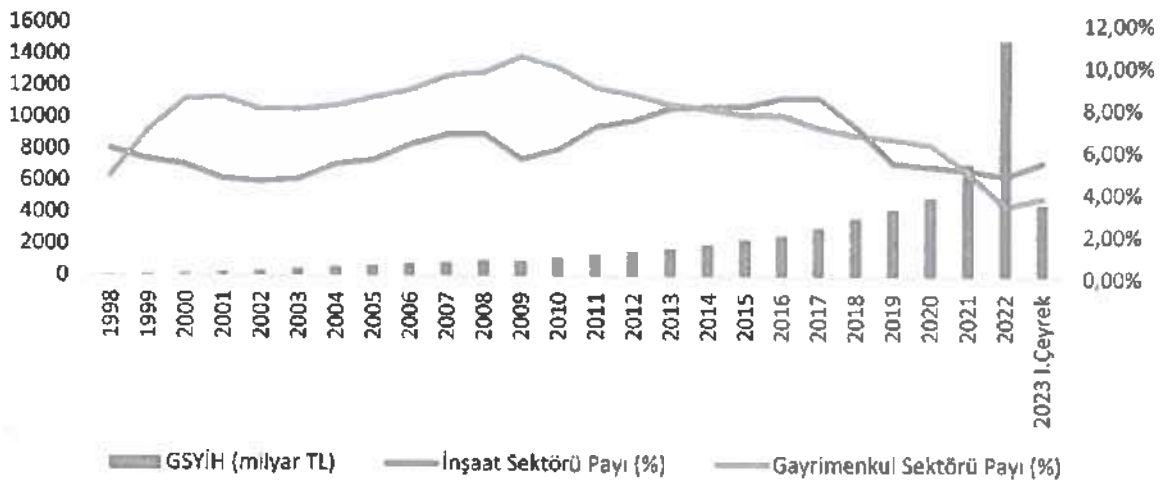


**GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Ciber Towers Kule 1/Kat:5
20140 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

Türkiye’de ve Dünyada Güncel Durum

Gayrimenkul sektörü Türkiye ekonomisinde önemli bir yeri olan, gayri safi yurt içi hasıla içerisinde sahip olduğu pay ile istikrarlı bir şekilde ekonomiye katkısını sürdüren ve istihdam anlamında oldukça önemli yer tutan öncü sektörlerden birisidir. Ayrıca geleneksel bir yatırım aracı olarak görülmesi sebebiyle arz – talep miktarının dinamik bir yapıya sahip olduğu gözlemlenmektedir. Gayrimenkul sektörü içerisinde ticari gayrimenkul, perakende ve AVM, turizm, otelcilik, inşaat ve konut sektörlerini barındırarak birçok sektöre hem doğrudan hem de dolaylı olarak etki etmektedir. Geçmişten günümüze kadar GSYİH verileri incelendiğinde 1998 yılında 71 milyar TL olarak gerçekleşen milli gelirin 2022 yıl sonu itibarıyla 15 trilyon TL’ye ulaştığı görülmektedir. 2023 yılının ilk çeyreğinde ise GSYİH 4,6 trilyon TL olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılına kadar %6-%9 bandında değişen paya sahip olan gayrimenkul sektörünün 2022 yıl sonunda GSYİH içindeki payının %3,38’e gerilediği görülmektedir. 2023 yılının ilk çeyreğinde ise gayrimenkul sektörünün %3,78 oranında pay aldığı görülmektedir.

Grafik 1: Gayrisafi Yurt İçi Hasılat, Gayrimenkul ve İnşaat Sektörünün İçerisindeki Payı



Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul sektörünün güncel durumunu incelediğimizde 2020-2021 yıllarında COVID 19 pandemisi sebebiyle diğer sektörlerde üretim yapılarının etkilenmesi, arz olanaklarının azalması ve lojistik anlamda sıkıntılar yaşanmasının aksine 2021 yılında küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi sebebiyle gayrimenkule olan talebin arttığı gözlemlenmiştir. Bunun en büyük sebebi pandeminin etkisiyle düşük faiz ve bol likidite döneminin hâkim olmasıdır. ABD ve Avrupa ülkelerinin genişletici para politikaları sebebiyle küresel büyümenin güçlenmesi hedeflenmiştir. 2022 yılında ise COVID 19 pandemisi sonrasında yaşanan sıkıntılar sebebiyle enflasyonist ortamın giderek yayılması ve küresel ekonomide ülkelerin toparlanma dönemlerinde parasal sıkılaşmaya gitmeleri birçok sektörde etkisini göstermektedir. Dünyanın önde gelen kurumları tarafından belirlenen büyüme tahminleri bu dönemde birçok ülke için bir önceki tahmine oranla küçültülmüştür. IMF 2022 Temmuz ayında küresel ekonomik büyüme tahminini geçen yılın aynı dönemine göre %3,3'den %3,2'ye düşürmüştür. Ekim 2022'de yayınlamış olduğu rapora göre ise %3,2'de sabit tutmuştur. Dünya genelinde yaşanan ekonomik durgunluğun etkisiyle ise 2023 yılının Temmuz ayında yayınladığı raporunda da küresel büyüme tahminini %3,0'e düşürmüştür.

Küresel ekonomik düzelleme evresinin yavaşlamasının ve enflasyonist ortamın tüm dünya geneline daha hızlı yayılmasının en önemli nedenlerinden birisi de 2022'nin ilk çeyreğinde başlayan Rusya-Ukrayna savaşı olduğu da bilinmektedir. Enerji sektörü başta olmak üzere

birçok sektörde etkin bir oyuncu olan ve hammadde arzı konusunda da kritik rol oynayan Rusya'nın savaşta olması ve uygulanan yaptırımlara kendisinin de yaptırım ile karşılık vermesi birçok sektörlü olumsuz yönde etkilemiştir. 2022 yılı üçüncü çeyreğinde Rusya – Ukrayna savaşına ek olarak kuzey yarım kürede kışa giriliyor olması ve enerji sorunlarının devam etmesi de sistematik riskin devam etmesine yol açmaktadır.

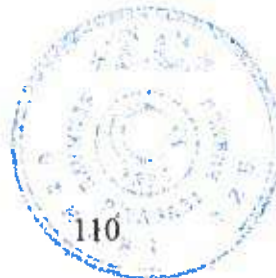
Savaşın başlangıcından itibaren Türkiye'nin dengeli bir politika izlemesi ve jeopolitik olarak önemli bir konumda olması sebebiyle yabancı şirketlerin odağının Türkiye'ye kayacağı ve gayrimenkul sektörü anlamında Rusya ve Ukrayna'nın gayrimenkul talebinin Türkiye'ye kayacağı düşünülmektedir. GYODER'in Gayrimenkul Sektörü Gösterge Raporu'na göre yabancı yatırımcıların merceğine giren Türkiye'nin hem operasyon yönetimi hem de yatırım amacıyla artan yabancı yatırımcı talebi artışının önümüzdeki dönemlerde de devam etmesi beklenmektedir. 2023 yılının ilk çeyreğinde ise yabancı talebinin azalmasına rağmen devam ettiği, konut alımı karşılığında vatandaşlık ve oturma izni haklarının tanınmasının etkisiyle de gayrimenkul sektörünün canlılığının sürdüğü görülmektedir.

Kaynak: GYODER Gayrimenkul Sektörü Gösterge Raporu, 2022 1. Çeyrek (<https://www.gyoder.org.tr/files/202206/c4b1353c-d77f-4ba7-bd1d-c58fe6e7aaae.pdf>) , GYODER Gayrimenkul Sektörü Gösterge Raporu, 2022 3. Çeyrek (<https://www.gyoder.org.tr/files/202212/9ea37fc0-eb43-4262-9cf0-1acc9fda2271.pdf>) GYODER Gayrimenkul Sektörü Gösterge Raporu, 2022 4. Çeyrek (<https://www.gyoder.org.tr/files/202303/d5121603-1b41-413d-b3ac-26a7201eadcb.pdf>) GYODER Gayrimenkul Sektörü Gösterge Raporu, 2023 1. Çeyrek (<https://www.gyoder.org.tr/files/202306/ce6f6992-99d6-4761-b32c-7e3a93965917.pdf>)

İstihdam

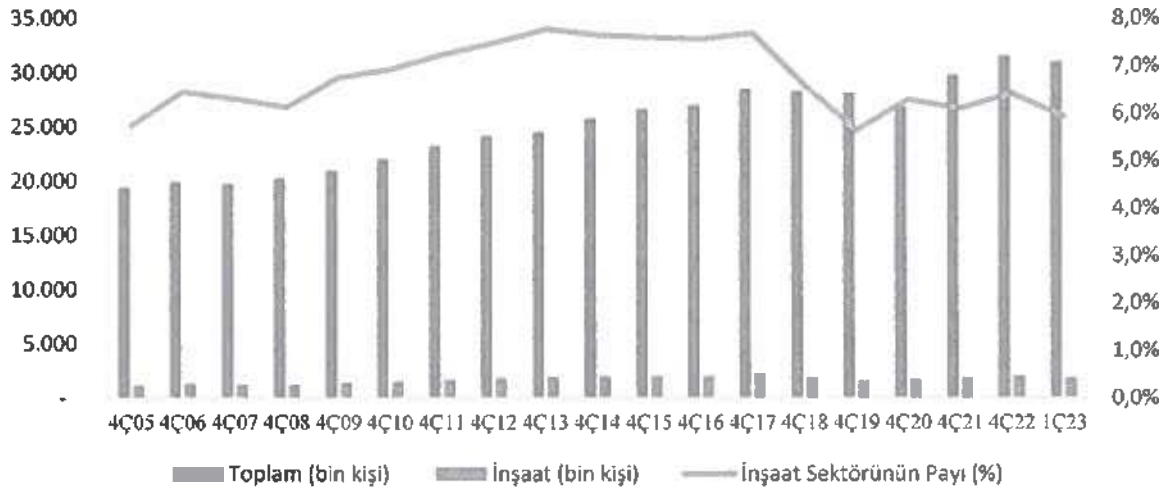
İnşaat sektörünün Türkiye ekonomisine gelir katkısının yanı sıra istihdam yönünden katkısı da büyüktür. TÜİK'in sektörlere göre istihdam edilenler verilerine göre tarım, sanayi, inşaat ve hizmetler sektörünün toplamını oluşturan istihdam sayısı 2005 yılı 4.çeyreğinde 19,4 milyon kişi iken bu sayı 2022 yılı 4.çeyreğinde 31,6 milyon kişiye ulaşmıştır. 2023 yılının ilk çeyreğinde ise bu sayı 31,0 milyon kişiye gerilemiştir. İnşaat sektöründe istihdam edilenlerin sayısının toplam istihdam edilenlerin sayısının içerisindeki payının 2005 yılı 4.çeyreğinde %5,7 olduğu görülmüş olup bu oran 2017 yılı 4. çeyreğinde %7,7'ye yükselmiştir. İnşaat sektörünün istihdamdaki payı oranını 2019 yılı 4. çeyreğinde %5,6'ya düştüğü gözlemlenmiştir. Bu ani düşüşün ardından sektör istihdam anlamında toparlanmaya başlamış ve 2020 yılı 4.çeyreğinde bu oran %6,1'e yükselmiştir. 2023'ün birinci çeyrek sonucuna göre ise bu oran %6,4 olarak görülmektedir. 2022 yılında 4 milyon 866 bin kişi tarım sektöründe, 6 milyon 663 bin kişi sanayi sektöründe, 1 milyon 846 bin kişi inşaat sektöründe, 17 milyon 378 bin kişi hizmet sektöründe istihdam edildi. Bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında istihdam edilenlerin sayısı tarım sektöründe 82 bin kişi azalırken, sanayi sektöründe 520 bin, inşaat sektöründe 69 bin, hizmet sektöründe 1 milyon 450 bin kişi arttı.

**ABRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:5/A
Türbalk İZMİR
Türbalk V.D. No: 639 083 8810



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL KİMETLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Zifçi Towers Kule 1 Kat:5 A
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

Grafik: Sektörlere Göre Toplam İstihdam Sayısı ve İnşaat Sektörünün Payı



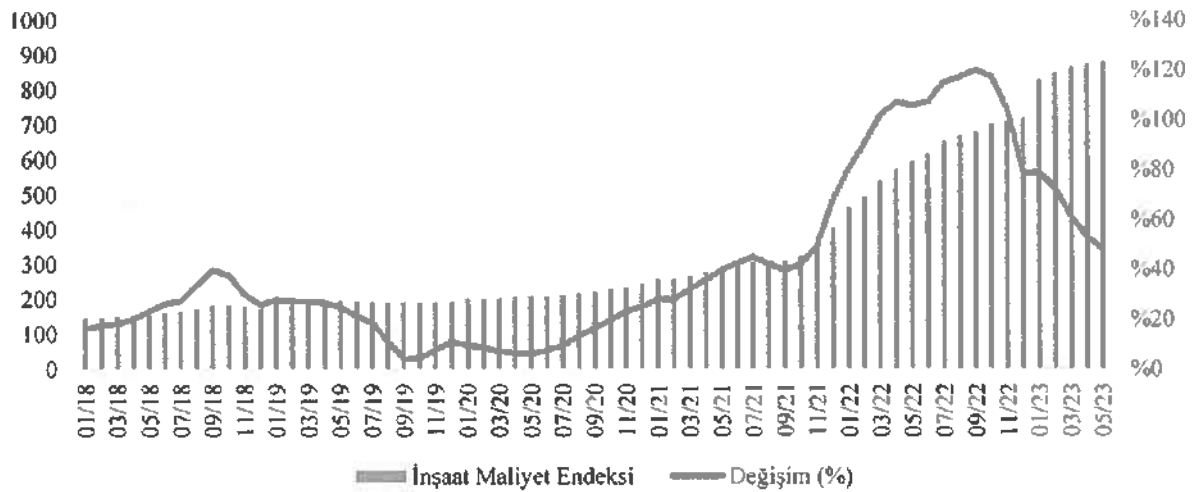
*Değerlendirmeye alınan sektörler tarım, sanayi, inşaat ve hizmetler sektörü olup toplam miktar bu sektörlerin toplamını ifade etmektedir.

Kaynak: TÜİK

Türkiye’de İnşaat Maliyetleri

İnşaat sektörünün dinamizminin etkilendiği en önemli unsurlardan birisi de inşaat maliyetleridir. İnşaat stoku ve konut satışları inşaat maliyetleriyle bağlantılı olarak hareket etmektedir.

Grafik: İnşaat Maliyet Endeksi ve Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişimi (%)



Kaynak: TÜİK

İnşaat maliyet endeksini incelediğimizde 2018 yıl başından itibaren istikrarlı bir artış gözlemlenmektedir. İnşaat maliyetlerine de etki eden inşaat malzemelerinin büyük bir kısmının yurt dışından temin edilmesi ve Türk Lirası’nın diğer para birimlerine karşı değer kaybetmesi gibi nedenlerle 2021 Kasım ayından itibaren endekste yüksek bir artış meydana gelmiştir. 2022 Kasım ayında inşaat maliyet endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %103,5 oranında artış göstermiştir. Kasım ayından itibaren endekste bir önceki yılın aynı ayına göre gerileme görülmüş olup Mayıs 2023 itibarıyla bu oran %53,0 olarak gerçekleşmiştir. Malzeme

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:118
İzmir
Tic. Sic. No: 271118
Tic. Sic. No: 271118



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:98 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5-6
34360 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

endeksindeki artış %33,55 olarak gerçekleşirken işçilik endeksi ise %104,8'lik artış göstermiştir. İnşaat maliyetlerindeki bu artış sebebiyle de Türkiye'de konut fiyatlarında büyük bir artış görülmüştür.

Konut Satışları

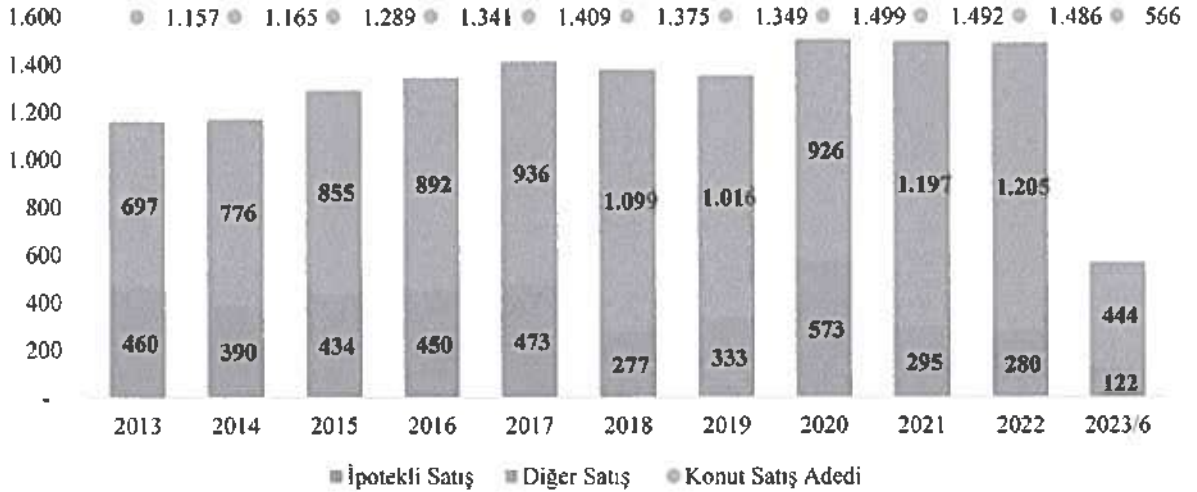
Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerinden birisi konut satış verileridir. İnşaat maliyetlerinin yükseldiği dönemlerde de konut satış miktarlarında ve fiyatlarında bu artışın etkisi görülmektedir.

TÜİK'in açıklamış olduğu verilere göre 2022 yılında konut satış adedi 1.485.622 olurken 2021 yılında bu miktar 1.491.856 olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılında satılan konut satışlarının %31'ini ilk el satışları oluştururken %69'unu ikinci el satışlardan oluşmaktadır. 2021 yıl sonu satış miktarlarına bakıldığında ikinci el satış oranının %69,1'den %69'a düştüğü görülmektedir.

2022 yıl sonu itibarıyla satışlar incelendiğinde, ipotekli satışlar toplam satışların %18,9'unu oluşturmaktadır. Bu oran 2021 yılında gerçekleşen ipotekli satış oranı olan %19,7'den yüksek gerçekleşmiştir.

2023 açıklanan ilk 6 aylık verilerine göre konut satış miktarı 565.779 adet olarak gerçekleşmiş olup toplam satışların %21,5'ini ipotekli satışlar oluştururken %78,5'ini diğer satışlar oluşturmuştur. Bu miktar satış durumuna göre incelendiğinde ise %69,7 oranında ikinci el satışın yapıldığını, %30,3 oranında da ilk el konut satışı yapıldığı görülmektedir.

Grafik: Yıllar Bazında Toplam Konut Satış Adetleri (bin adet)



Kaynak: TÜİK, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

Konut satış verileri ipotekli ve diğer satış olmak üzere iki kategoride incelenmektedir. Buna göre 2014 yılından itibaren ipotekli konut satışlarında görülen artışın 2018 yılında sert bir düşüşle yerini diğer satışa bıraktığı gözlemlenmektedir. Bunun yanı sıra konut adetleri satış durumuna göre incelendiğinde 2018 yılında yaşanan ekonomik kriz sonrasında konut satışlarının ikinci el cinsinden payının arttığı görülmektedir. 2023 yılının ilk yarısında yılında ilk el satışlar %30 pay alırken, %70 oranında konutun el değiştirdiği görülmektedir. Konut talebinde gözlenen artışın temel sebeplerinden biri olarak enflasyona oranla kredi maliyetlerinin ucuz olması söylenebilir.

Tablo: Satış Durumuna Göre Konut Satış Miktarı

	İlk El Satış		İkinci El Satış	
	Adet	Pay (%)	Adet	Pay (%)
2013	529.129	45,7	628.061	54,3
2014	541.554	46,5	623.827	53,5
2015	598.667	46,4	690.653	53,6
2016	631.686	47,1	709.767	52,9
2017	659.698	46,8	749.616	53,2
2018	651.572	47,4	723.826	52,6
2019	511.682	37,9	837.047	62,1
2020	469.740	31,3	1.029.576	68,7
2021	461.523	30,9	1.030.333	69,1
2022	460.079	31,0	1.025.543	69,0
2023 İlk 6 Ay	171.158	30,3	394.621	69,7

Kaynak: TÜİK

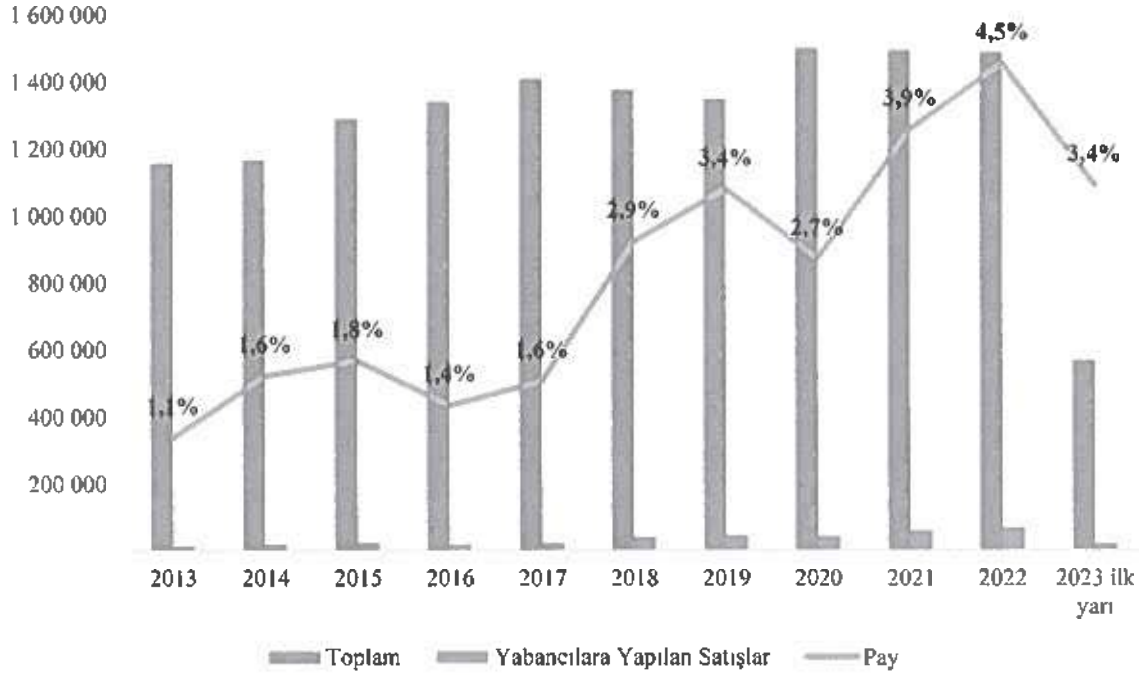
Gayrimenkul sektöründe satışlara yön veren bir diğer unsur yabancı yatırımcının talebidir. Türkiye'nin jeopolitik konumu sebebiyle çevresindeki coğrafyalarda yaşanan iç savaş, kriz vb. durumlar Türkiye'deki birçok sektörü doğrudan veya dolaylı yoldan etkilemektedir. Bunun en önemli örneği 2022 ilk çeyreğinin sonuna doğru başlayan Ukrayna- Rusya savaşıdır. Savaşın başlamasının ardından Rusya ve Ukrayna uyruklu yabancı yatırımcının gayrimenkul talebinin Türkiye'ye kaydığı gözlemlenmektedir. TÜİK verilerine göre uyruklarına göre konut satın alımında 2022 Nisan ayı itibarıyla Rusya Federasyonu uzun bir aradan sonra ilk sırada yer almıştır. Aynı zamanda ülkelerinde yaşanan iç karışıklık sebebiyle Afganistan uyruklu yabancı yatırımcının da her ne kadar toplam satışlar içerisindeki sıralamasında yükselme görülmesine de konut satış adedi bazında 2022 yıl başından itibaren kademeli olarak Türkiye'deki talebinin arttığı gözlemlenmektedir. Bu talebin ise 2022 Temmuz ayı itibarıyla diğer uyruklarda da gözlemlenen şekilde sert bir düşüş gösterdiği görülmüştür. Yabancı yatırımcılara yapılan konut satışı haziran ayında 8.707 adet ile 2022'nin en yüksek seviyesindeyken bir sonraki ay bu adet 3.974'e düşmüştür. Ağustos ayında tekrar toparlanma göstererek yıl sonunda toplam 67.490 adet yabancı uyruklulara konut satışı yapılmıştır. 2023 yılının ilk yarısı için açıklanan verileri incelendiğinde yabancı yatırımcılara yapılan konut satışının 19.275 adet olduğunu, toplam satışlar içerisindeki payının %3,4 olduğu görülmektedir.

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:5/10
Torbalı - İZMİR
Torbalı V.D. No: 639/0420618



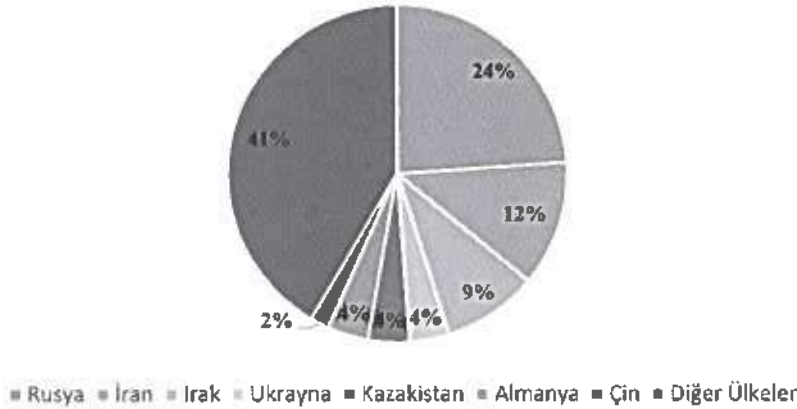
**GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Misbahon Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiğci Towers Kule 1 Kat:5-6
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

Grafik: Yabancılara Yapılan Konut Satış Adetleri ve Toplam Satış İçerisindeki Payı



Kaynak: TÜİK, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü

Grafik: Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışı (2022)



Kaynak: TÜİK

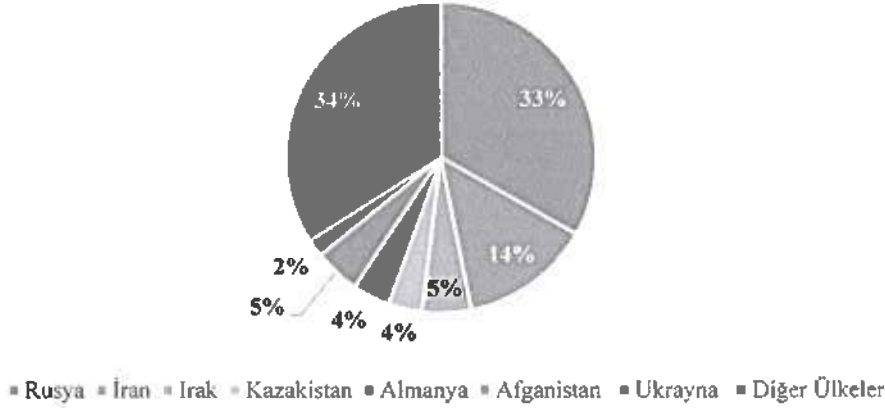
2023 yılının ilk 6 aylık verilerine bakıldığında ülke uyruklarına göre konut satışlarında 2022 yılı sonuna kıyasla ilk sıranın yine Rusya Federasyonu'na ait olduğu görülmektedir. 2022 yılı sonuna göre ise Ukrayna payını artırarak en çok konut satışı yapılan 4. uyruk olmuştur. Aynı şekilde Çin'in de payını artırarak Afganistan'ı geride bıraktığı ve 7. sıraya yükseldiği görülmektedir.

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:5/10
Torbali İZMİR
Torbali V.B. No: 638 083 0618



**GARANTİ YATIRIMI
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiçi Towers Kule 1 Kat:5-8
34200 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

Grafik: Ülke Uyruklarına Göre Konut Satışı (2023 İlk 6 Ay)

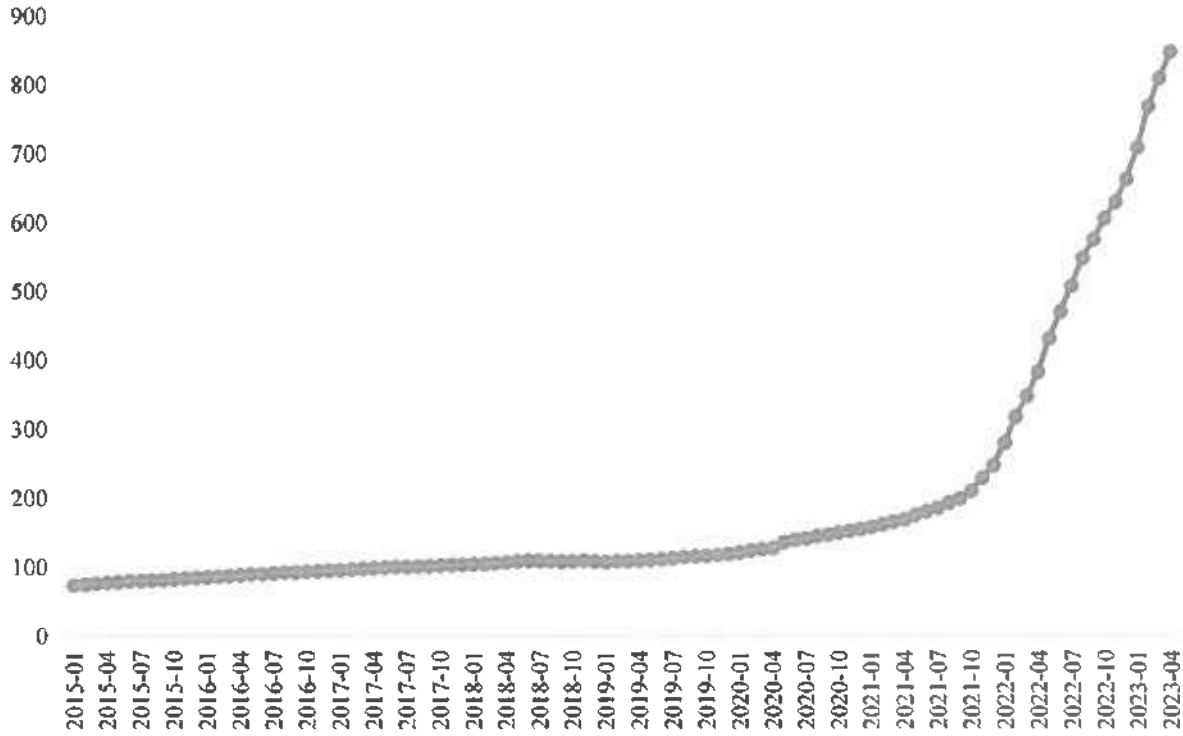


Kaynak: TÜİK

GYODER Gayrimenkul Sektörü 2022 1.Çeyrek Gösterge Raporu'na göre özellikle gayrimenkul satın alan yabancı uyruklu yatırımcılara vatandaşlık ve oturma izni verilmesi uygulamalarının devam etmesi yabancı yatırımcının talebini olumlu etkilemekte ve sektörde canlılığın devam edeceğini göstermektedir. 2022 yıl sonu itibarıyla yabancı uyruklu yatırımcıların tercih ettiği şehirlerin başında %39 oranı ile Antalya gelirken ikinci sırada %31 oranı ile İstanbul gelmektedir. Bu sıralama 2022 yılı içerisinde birinci ve ikinci olan İstanbul ve Antalya arasında değişiklik göstermiştir. 2023 yılının ilk 4 ayı için açıklanan verilerde ise Antalya'nın %38,7 ile yine birinci sırada gelirken İstanbul'un %31,6 ile ikinci sırada geldiği görülmektedir.

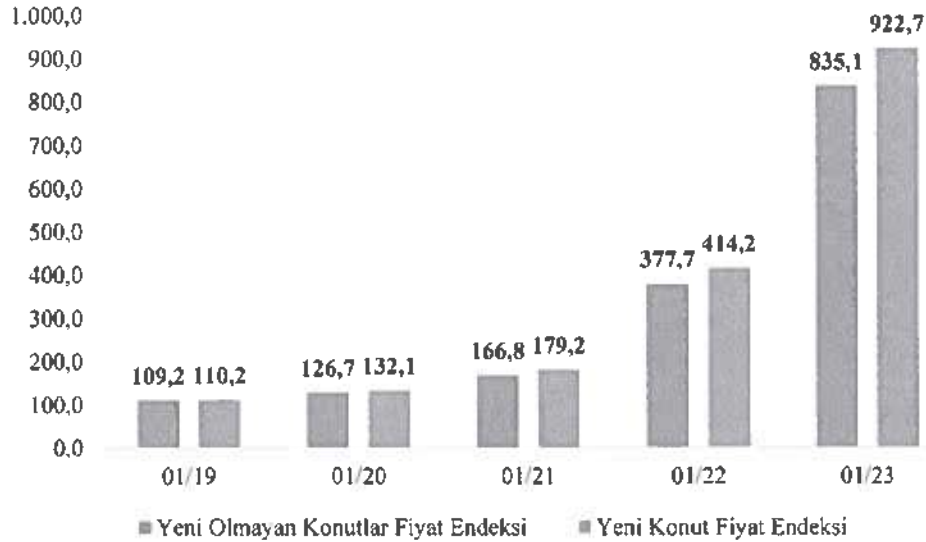
Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 nisan ayı verilerinde konut fiyatlarında bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %121,3 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu dönemde yaşanan hem küresel ekonomik kriz hem de Türk Lirasının diğer para birimleri karşısında değer kaybetmesi sebebiyle artan inşaat maliyetleri de konut fiyatlarının yükselmesine neden olmuştur. Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yıllık baz etkisi ve alınan makro ihtiyati önlemlerinde etkisi ile yüzde 64,2 düzeyinde tamamlamıştır. GYODER Gayrimenkul Sektörü 2023 1. Çeyrek Gösterge Raporu'na göre ise ülkemizde enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yarattıysa da bu talebin sürdürülebilir olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görünmektedir. 2023 yılında inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarında talebin gücünü bir parça kaybettiği gözlenmektedir. Ancak gerek yakın coğrafyalardaki gelişmeler gerekse TL'nin yabancı para değerinde yaşanan gerilemelerin etkisi ile yabancılara yapılan satışlar güçlü bir şekilde devam etmektedir. Yabancılara yapılan konut satışları 2023 yılının ilk yarısında 2022 yılının ilk yarısına kıyasla %46 azalarak 19 bin 275 olarak gerçekleşmiştir. TCMB tarafından açıklanan 2023 nisan ayı verilerinde; 2023 yılı nisan ayında bir önceki aya göre %4,7 oranında artan konut fiyat endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %121,3, reel olarak ise %53,0 oranında artmıştır. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 22,841 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 35,141 TL olmuştur.

Grafik: Konut Satış Fiyatları Endeksi Gelişimi (2017=100)



Kaynak: TCMB

Grafik: Yeni Olmayan Konut ve Yeni Konut Fiyat Endeksleri

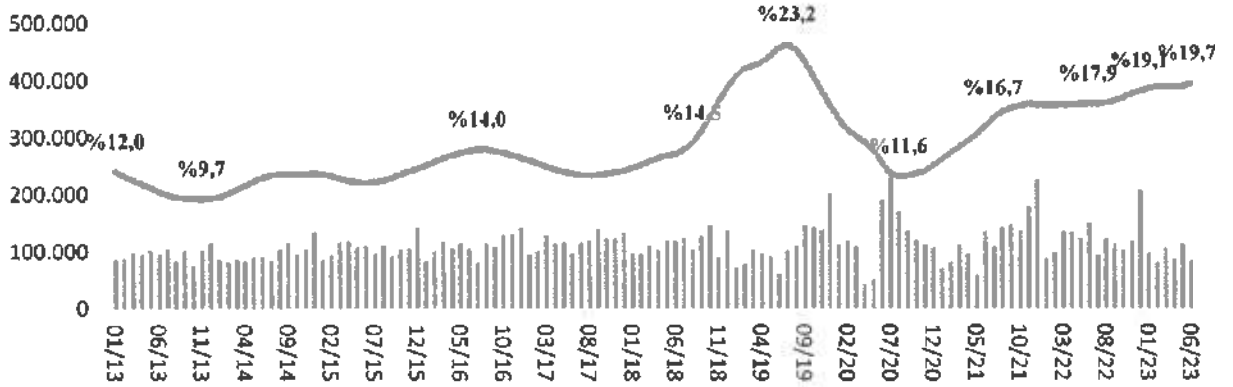


Kaynak: REIDIN

Küresel ölçekte olduğu gibi Türkiye’de de konut satış miktarlarına etki eden önemli faktörlerden biri konut kredisi faiz oranlarıdır. TCMB’den alınan verilere göre 2021 Ağustos ayı itibarıyla faiz oranları uzun bir süre sonra tekrardan %17’lere çıkmış, 2022 Ağustos ayında ise kademeli olarak artışlarla birlikte %17,99’a ulaşmıştır. 2022’nin ikinci yarısında kredi faiz oranlarında artış devam etmiş ve aralık ayında %19,05’e yükselmiştir. 2023 haziran ayında ise

konut kredisi faiz oranları %19,70 seviyesine çıkmıştır. 2023 yılının ilk yarısında ortalama konut kredisi faiz oranı %19,45 olarak gerçekleşirken 113 bin 276 adet konut satışı gerçekleşmiş olup, bir önceki yılın aynı döneminde ise ortalama konut kredisi faiz oranı %17,84 olarak gerçekleşmiş ve 150 bin 509 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. TCMB'den sağlanan verilere göre konut kredisi faiz oranları ile konut satış miktarlarında ters orantı bulunmaktadır. Faiz oranlarının en yüksek olduğu dönemde konut satış miktarları dönemin en düşük performansını sergilemektedir. Buna rağmen 2019, 2020, 2021 ve 2022 yıllarında görülen en yüksek konut kredisi faiz oranının 2022 Aralık ayında görülmüş olup 2022'nin en yüksek konut satışı da yine bu ayda gerçekleşmiştir.

Grafik: Konut Kredisi Faiz Oranları (%) – Konut Satış Sayıları



Kaynak: TCMB

Türkiye ve küresel ortamda yaşanan siyasi ve ekonomik olayların 2023 yılsonuna kadar devam edebilecek olması özellikle Dünya genelinde yaşanan sıkılaşma yönündeki para politikalarının ve Ukrayna-Rusya arasında devam eden savaşın Türkiye gayrimenkul sektöründe olumlu-olumsuz etkilerinin görülmeye devam edeceği ve sektörün bu talep doğrultusunda şekilleneceği beklenmektedir.

AVM Sektörü

Perakende sektörünün GSYİH içerisindeki yeri ve önemi

TÜİK verilerine göre Türkiye'de bulunan 3,6 milyon işletmenin 2,3 milyonu perakende sektörüyle bağlantılı olarak faaliyet göstermektedir. Perakende sektörü yaklaşık 12,4 trilyon TL tutarında cirouyla, Türkiye'de tüm sektörlerde oluşan 16,6 trilyon TL tutarında cironun yaklaşık %75'ine tekabül etmektedir.

Kaynak: <https://www.ticaret.gov.tr/ic-ticaret/perakende-ticaret>

Türkiye'de bulunan AVM sayıları, kullanabilir alanlar ve genel durumu

2023 birinci çeyrek itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezi ve yaklaşık 14 milyon metrekare seviyesinde kaydedilmiştir. Diğer yandan, Türkiye genelinde 2022 yılında pazara toplamda 7 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 153 bin m² kiralanabilir alan girişi olmuştur. Mevcutta, 39 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m² inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2025 yılı sonu itibarı ile 15,2 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. İstanbul %37,2 oranında pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmakta ve İstanbul'u sırasıyla %11,8 pay ile Ankara takip etmektedir. 2023 yılı birinci çeyreği sonunda bin kişi başına 164,4 m² olarak kaydedilen perakende yoğunluğunun inşaat halindeki projelerin tamamlanmasıyla 2025 yılı sonunda 173

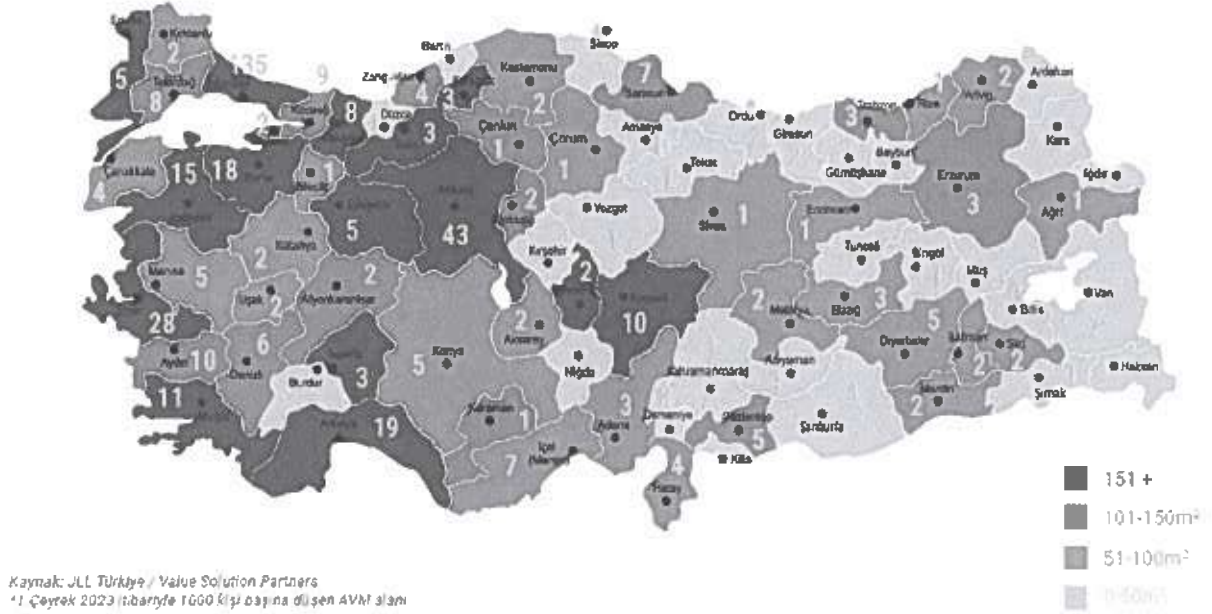
ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mahallesi: Aydın Caddesi No: 113
Torbali /İZMİR
Torbali VD. No: 839 083 8016

117

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi: Barbaros Bulvarı
No: 96 Çiftçi Towers Kule: 1 Kat: 5-8
34398 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 384 10 10

m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. Gelecek arzın %37'si İstanbul'da yer alırken, %17'si Bursa'da ve %12'ser oranla Ankara ve Konya'da yer almaktadır.

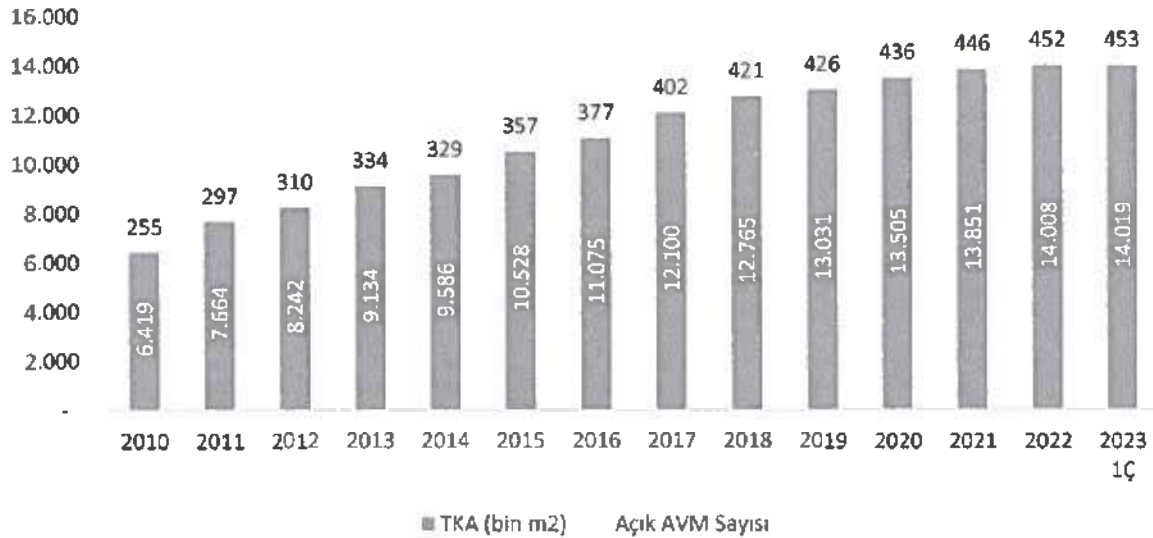
Grafik: AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)*



***2023 1. Çeyrek İtibarıyla 1000 Kişi Başına Düşen AVM Alanı**

Kaynak: GYODER Gayrimenkul Sektörü 2023 1.Çeyrek Gösterge Raporu, Jones Lang Laselle

Grafik: Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)



Kaynak: GYODER Gayrimenkul Sektörü 2023 1.Çeyrek Gösterge Raporu, Jones Lang Laselle

AVM tanımı: 5.000 metrekare üstünde kiralanabilir alan, tek elden ve ortak yönetim anlayışı ile sinerji yaratan organize alışveriş alanları.

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No: 1
Torbali İZMİR
Torbali V.D. No: 839 083 8676

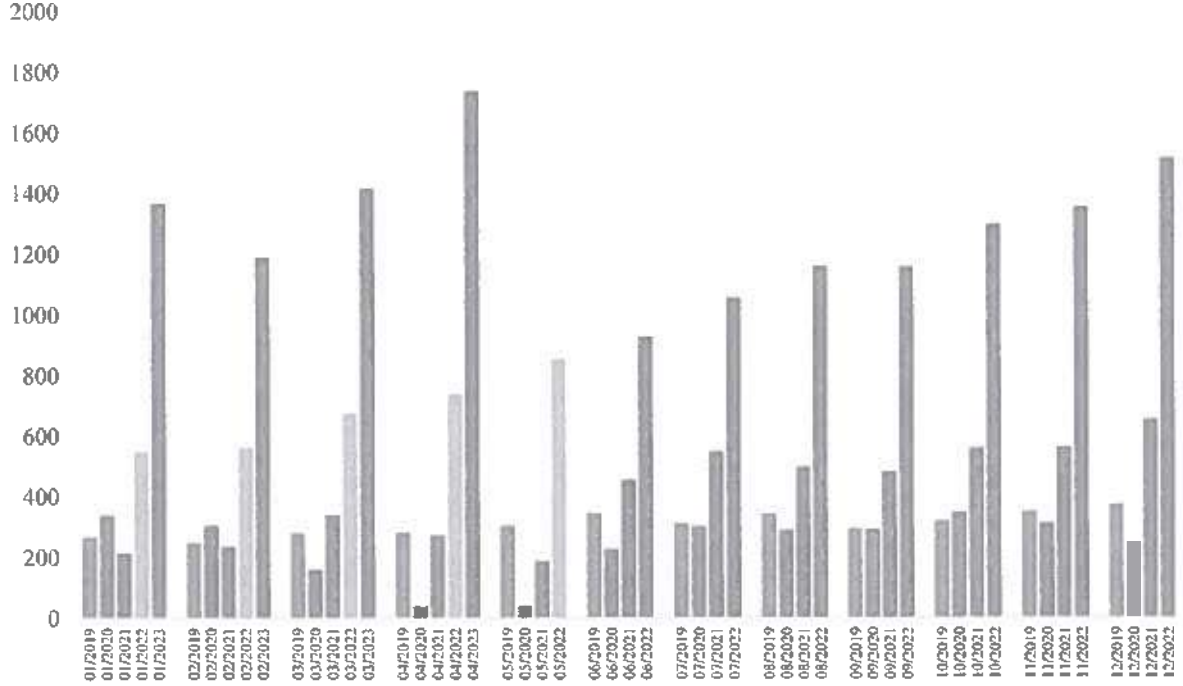


**GARANTİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 96 Çiftçi Tower Kat: 7 Kat: 8
34060 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 384 40 10

Türkiye Perakende Pazarı ve Alışveriş Merkezleri

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Araştırma ve Stratejik Planlama tarafından oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'nin 2023 Nisan ayı sonuçlarına göre; ciro endeksi, Nisan 2023 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde %135,2 oranında artarak 1.738 puana yükselmiştir.

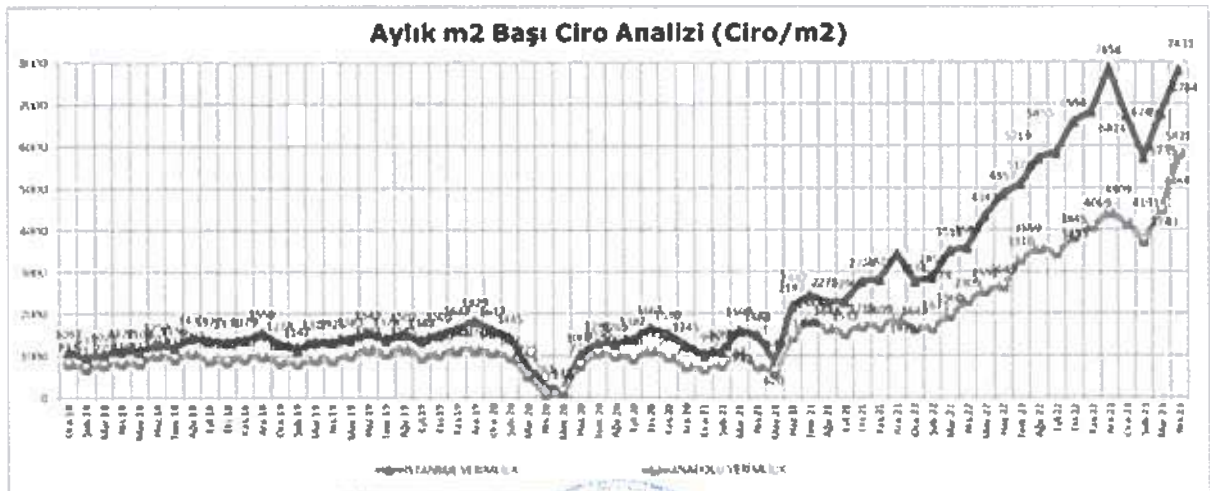
Grafik: Metrekare Verimlilik Endeksi – Türkiye Geneli (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre)



Kaynak: Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği – AVM Endeksi Nisan 2023

AVM'lerde kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar Nisan 2023'de; Türkiye genelinde 6.625 TL, İstanbul'da 7.831 TL ve Anadolu'da 5.821 TL olarak gerçekleşmiştir.

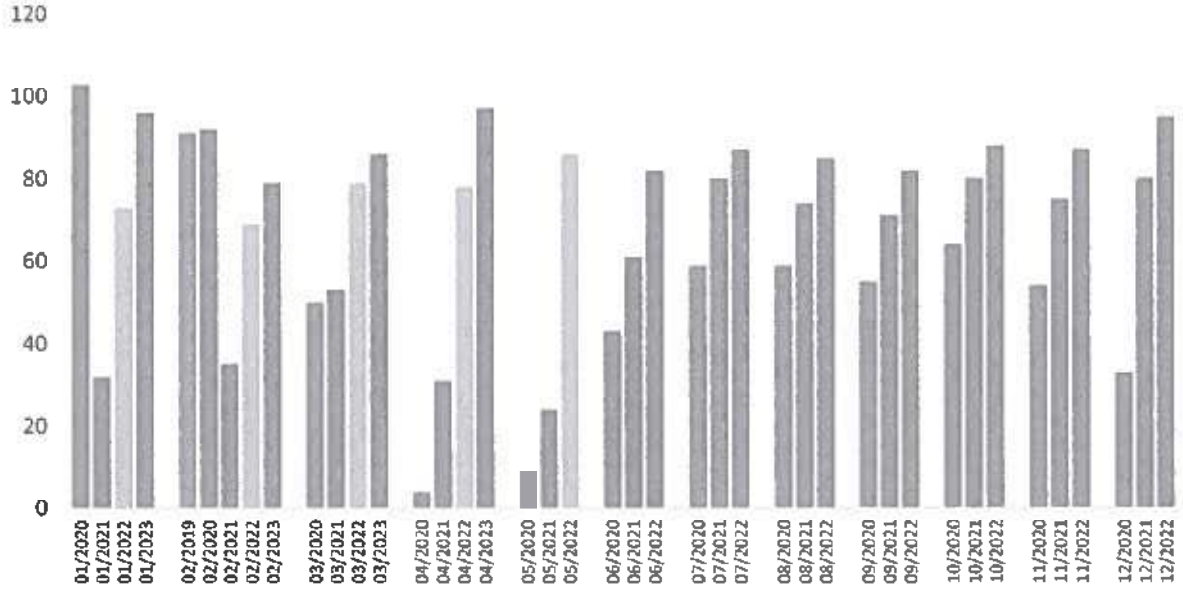
Grafik: Aylık m² Başlı Ciro Analizi (Ciro/m²)



Kaynak: Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği – AVM Endeksi Nisan 2023

Nisan 2023 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 24,3'lük bir artış ile 97 puana yükselmiştir.

Grafik: Ziyaret Sayısı Endeksi (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre)



Kaynak: Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği – AVM Endeksi Nisan 2023

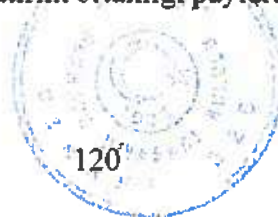
GYO Sektörü

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ("GYO"), Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek ya da belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulabilen ve izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen, gelirleri kurumlar vergisinden istisna tutulmuş (Kurumlar Vergisi Kanunu Md. 5/1-d-4) sermaye piyasası kurumlarıdır.

Gayrimenkul yatırım ortaklığının amacı, getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak, portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri ve gayrimenkul alım satım kazancı elde etmektir. Portföyündeki gayrimenkullerin alım satımından kar sağlayan gayrimenkul yatırım ortaklığı, yılsonunda bu karı ortaklarına temettü olarak dağıtabilmekte ve bu suretle gayrimenkul gelirini ortaklarına aktarabilmektedir. Böylece gayrimenkul yatırım ortaklığının paylarını satın alarak ortak olan bir yatırımcı, yüksek getirili gayrimenkullerin gelirlerinden dolayı olarak yararlanma imkanına erişebilir. Yatırımcılar gayrimenkul yatırım ortaklıklarının temettülerine ortak olmanın yanı sıra, bu ortaklıkların paylarının borsada oluşan olası fiyat artışlarından da yararlanma imkanına sahiptirler. Gayrimenkul yatırım ortaklığı sisteminde, likiditesi daha düşük olan gayrimenkulün kendisinden ziyade, ona yatırım yapan bir şirketin paylarının satın alınması, gayrimenkul yatırımının likidite edilmesi sorununu ortadan kaldırmaktadır.

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları, iş merkezleri veya alışveriş merkezleri gibi büyük ölçekli gayrimenkul projelerinin finansmanına kaynak sağlamaktadır. Şirketlerin bu tür büyük projeleri gerçekleştirmesi için önemli ölçüde finansman yükünü üstlenmesi gerekmektedir. Bu tür projeler, yatırımcılardan gayrimenkul yatırım ortaklığı payları karşılığında toplanacak paralarla finanse edilebilir kılınmaktadır.

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Gaybasi Mahallesi Aydın Caddesi No:10
Tarihli: 12/01/2023
Ticaret Sicil No: 272800
Ticaret Sicil No: 272800



GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:56 Çiftçi Towers Kule 2 Kat:6
34390 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	399	289	297	289	72,76%
Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	797	495	512	495	53,89%
Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	12.669	2.401	5.144	2.401	5,56%
Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.644	1.618	1.834	1.618	23,52%
Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	34.314	19.950	55.421	19.950	50,65%
EYG Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2.247	548	1.665	548	20,63%
Fuzul Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	7.002	1.134	3.258	1.136	18,93%
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	8.133	12.004	16.158	12.004	75,58%
İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	402	131	214	131	39,38%
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	17.967	18.777	23.107	18.777	48,97%
Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2.016	44	843	47	46,09%
Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	4.464	6.994	11.889	6.994	22,15%
Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2.538	299	332	299	11,96%
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	6.348	5.398	8.042	5.398	68,98%
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2.835	4.628	5.416	4.628	26,27%
Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.455	1.326	1.339	1.326	50,50%
Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2.646	1.319	1.593	1.319	49,00%
Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.338	2.337	2.378	2.337	24,99%
Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	14.487	17.390	19.870	17.386	47,16%
Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.142	3.007	3.101	3.007	93,74%
PERA Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.042	648	822	648	60,99%
Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	12.774	1.927	3.959	1.927	24,54%
Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	8.373	5.039	10.728	5.039	29,87%
Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	11.030	13.364	15.953	13.364	0,00%
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2.587	3.228	3.936	3.228	37,77%

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	4.770	7.512	13.544	7.512	15,77%
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	15.579	7.670	11.067	7.966	35,90%
Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	621	146	209	146	21,11%
Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	26.080	34.828	41.426	34.828	10,84%
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	4.433	2.385	2.397	2.385	30,89%
Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	6.200	5.686	8.339	5.686	82,26%
Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	9.662	5.912	6.024	5.912	84,09%
Yeşil Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	672	1.648	4.659	1.648	18,93%
Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	24.125	19.833	22.301	19.833	18,93%
Toplam	295.533	249.920	358.833	250.235	

Kaynak: Rasyonel

Tablo: Toplam Dağıtılan Brüt Temettü Tutarı

Dağıtılan Brüt Temettü Tutarları (mn TL)	
2011	212,7
2012	376,2
2013	310,8
2014	697,4
2015	733,4
2016	676,3
2017	446,8
2018	1.131,2
2019	519,0
2020	358,9
2021	414,2
2022	1.717,9
Toplam	7.594,8

Kaynak: GYODER Gayrimenkul Sektörü 2022 3. ve 4.Çeyrek Gösterge Raporu

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Gaybasi Mahallesi Aydın Caddesi No: 5
Torbalı 42100
Torbalı V.D. No: 639 000 0016



GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5
84340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

Tablo: GYO Bazında Dağıtılan Brüt Temettü Tutarı

Şirket (milyon TL)	2022	Toplam (2011-2022)
Akis Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		465,3
Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	81,9	560,6
Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	105,6	268,8
Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı		0,7
Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	0,0	2,2
Başkent Doğalgaz Dağıtım Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	865,5	865,5
Deniz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	0,0	1,0
Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	364,2	2.816,0
Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3,9	38,9
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	0,0	345,6
Martı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		5,7
Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	7,1	15,4
Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		1,9
Panora Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	35,7	351,5
Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		1,1
Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		391,3
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		5,1
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	0,0	104,6
Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		194,7
Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		0,7
Yeni Gimat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	241,3	1.145,5
Toplam	1.717,9	7.694,8

Kaynak: GYODER Gayrimenkul Sektörü 2022 3. ve 4.Çeyrek Gösterge Raporu

İhraççının bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

Şirket portföyü ağırlıklı olarak konuttan oluşmaktadır. Şirket'in 30.06.2023 tarihinde sonra eren yıl itibarıyla uzun vadeli borcu bulunmazken, kısa vadeli borcu 89.213 TL olarak

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Gaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:10
Torbalı 42100
Torbalı VD No: 638 086 9810

124

GARANTİ YATIRIM MENKUL KURUMLARI A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5-6
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

gerçekleşmiştir. Şirket'in bölgedeki bilinirliği, projelerini hızlı bir şekilde tamamlama kabiliyeti, düşük borçluluğu ve güçlü sermaye yapısının olmasının Şirket'e bulunduğu sektörde güçlü bir rekabet avantajı sağlayacağı düşünülmektedir.

Şirket rekabetin yoğun olduğu bir sektörde faaliyet göstermektedir. Şirket'in stratejik hedefleri bulunduğu bölgede edindiği arazi ve arsalar üzerinde konut AVM gibi projeler geliştirmektir. İşbu izahname tarihi olan 21.08.2023 tarihi itibarıyla halka açık GYO şirketlerinin kıyaslanabilir 30.06.2023 tarihli finansal durum tablosu verilerine göre Adra GYO dahil toplamda 41 (altyapı GYO hariç) GYO şirketleri arasında aktif büyüklüğü sıralamasında 31. , özkaynak büyüklüğü sıralamasında 28. ve ödenmiş sermaye büyüklüğü sıralamasında 38. sırada yer almaktadır.

	Şirket (mn TL)	Toplam Aktifler		Şirket (mn TL)	Toplam Özsermaye		Şirket (mn TL)	Ödenmiş Sermaye
1	Emlak Konut GYO	55.421,3	1	Torunlar GYO	34.827,8	1	Torunlar GYO	34.827,8
2	Torunlar GYO	41.425,9	2	Emlak Konut GYO	19.950,1	2	Emlak Konut GYO	19.950,1
3	İş GYO	23.106,8	3	Ziraat GYO	19.833,1	3	Ziraat GYO	19.833,1
4	Ziraat GYO	22.301,3	4	İş GYO	18.777,3	4	İş GYO	18.777,3
5	Özak GYO	19.870,5	5	Özak GYO	17.386,4	5	Özak GYO	17.389,9
6	Akfen GYO	16.637,4	6	Reysaş GYO	13.364,3	6	Reysaş GYO	13.364,3
7	Akış GYO	16.282,1	7	Akış GYO	12.052,6	7	Akış GYO	12.052,6
8	Halk GYO	16.158,3	8	Halk GYO	12.004,4	8	Halk GYO	12.004,4
9	Reysaş GYO	15.953,2	9	Akfen GYO	10.237,9	9	Akfen GYO	10.220,5
10	Sinpaş GYO	13.544,2	10	Servet GYO	7.965,9	10	Servet GYO	7.669,7
11	Kiler GYO	11.889,1	11	Sinpaş GYO	7.512,1	11	Sinpaş GYO	7.512,1
12	Servet GYO	11.066,9	12	Kiler GYO	6.993,7	12	Kiler GYO	6.993,7
13	Pasifik GYO	10.727,7	13	Asce GYO	6.535,3	13	Asce GYO	6.535,3
14	Vakıf GYO	8.338,5	14	Alarko GYO	6.112,7	14	Alarko GYO	6.112,7
15	Kızılbük GYO	8.041,9	15	Yeni Gimat GYO	5.912,2	15	Yeni Gimat GYO	5.912,2
16	Asce GYO	6.717,8	16	Vakıf GYO	5.685,6	16	Vakıf GYO	5.685,6
17	Alarko GYO	6.290,7	17	Kızılbük GYO	5.398,4	17	Kızılbük GYO	5.398,4
18	Yeni Gimat GYO	6.024,3	18	Pasifik GYO	5.038,6	18	Pasifik GYO	5.038,6
19	Martı GYO	5.415,9	19	Martı GYO	4.627,9	19	Martı GYO	4.627,9
20	Doğuş GYO	5.143,6	20	Akmerkez GYO	3.278,0	20	Akmerkez GYO	3.278,0
21	Yeşil GYO	4.658,8	21	Şeker GYO	3.227,6	21	Şeker GYO	3.227,6
22	Peker GYO	3.958,8	22	Panora GYO	3.006,8	22	Panora GYO	3.006,8
23	Şeker GYO	3.935,7	23	Doğuş GYO	2.401,4	23	Doğuş GYO	2.401,4
24	Akmerkez GYO	3.305,1	24	TSKB GYO	2.385,5	24	TSKB GYO	2.385,5
25	Fuzul GYO	3.257,6	25	Özderici GYO	2.336,8	25	Özderici GYO	2.336,8
26	Panora GYO	3.100,8	26	Peker GYO	1.926,7	26	Peker GYO	1.926,7
27	TSKB GYO	2.396,7	27	Atakule GYO	1.806,1	27	Atakule GYO	1.806,1
28	Özderici GYO	2.378,3	28	Adra GYO	1.719,6	28	Yeşil GYO	1.647,9

29	Deniz GYO	1.834,2	29	Yeşil GYO	1.647,9	29	Deniz GYO	1.618,0
30	Atakule GYO	1.822,3	30	Deniz GYO	1.618,0	30	Mistral GYO	1.325,7
31	Adra GYO	1.736,3	31	Mistral GYO	1.325,7	31	Nurol GYO	1.318,8
32	EYG GYO	1.664,9	32	Nurol GYO	1.318,8	32	Fuzul GYO	1.134,4
33	Nurol GYO	1.593,3	33	Fuzul GYO	1.136,3	33	Pera GYO	647,6
34	Mistral GYO	1.339,1	34	Pera GYO	647,6	34	EYG GYO	548,0
35	Koray GYO	843,4	35	EYG GYO	548,0	35	Avrasya GYO	495,0
36	Pera GYO	821,7	36	Avrasya GYO	495,0	36	Körfez GYO	299,0
37	Avrasya GYO	511,9	37	Körfez GYO	299,0	37	Ata GYO	289,4
38	Körfez GYO	332,4	38	Ata GYO	289,4	38	Adra GYO	220,0
39	Ata GYO	296,8	39	Trend GYO	146,3	39	Trend GYO	146,3
40	İdealist GYO	214,3	40	İdealist GYO	130,7	40	İdealist GYO	130,7
41	Trend GYO	209,5	41	Koray GYO	47,0	41	Koray GYO	44,5

Kaynak: Rasyonet

7.1.2. 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.

7.2.2. İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibariyle ihraççının net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:
Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022, 30.06.2022 ve 30.06.2023 tarihli mali tablo döneminde net satışlarının kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

	09.11.2020-	01.01.2021-	01.01.2022-	01.01.2022-	01.01.2023-
Hasılat (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023
Hasılat - Balıkesir - Konut	2.027.713	6.684.540	637.141.133	94.009.458	173.347.776
Konut Satışı - 800 Ada 1 Parsel	-	-	243.308.804	94.009.458	70.841.584
Konut Satışı - 798 Ada 5 Parsel	-	-	393.832.329	-	75.287.129
Konut Satışı - 799 Ada 1 Parsel	-	-	-	-	223.762
Konut Satışı - 801 Ada 2 Parsel	2.027.713	6.684.540	-	-	8.910.891
Konut Satışı - 677 Ada 16 Parsel	-	-	-	-	18.084.410
Hasılat - Balıkesir - Kira	283.333	2.833.333	3.222.426	1.416.667	2.021.752
AVM - Kira Geliri	283.333	2.833.333	3.102.087	1.416.667	2.016.668
Konut - Kira Geliri	-	-	117.797	-	-
Diğer Gelirler	-	-	2.542	-	5.085
Balıkesir Toplam Hasılat	2.311.046	9.517.873	640.363.559	95.426.125	175.369.529
AVM - Kira Geliri	106.944	1.100.000	1.100.000	550.000	550.000
İzmir Toplam Hasılat	106.944	1.100.000	1.100.000	550.000	550.000
Hasılat - Genel Toplam	2.417.990	10.617.873	641.463.559	95.976.125	175.919.528

ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:10A
Tofrahi İZMİR
Ticaret Sic. No: 639 01 201618

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5-8
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272123/01010

Faaliyet Şehirleri	Şehirde Gerçekleşen Faaliyetin				
	Toplam Hasılat İçindeki Payı (%)				
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023
Balıkesir	95,58%	89,64%	99,83%	99,43%	99,69%
İzmir	4,42%	10,36%	0,17%	0,57%	0,31%
TOPLAM	100%	100%	100%	100%	100%

Şirket'in 30.06.2022 konsolide olmayan mali tablolarına göre faaliyette bulunulan şehirlere göre elde edilen hasılatın toplam hasılatıya göre oranı incelendiğinde Balıkesir şehrinin %99,69 ile önemli bir ağırlığa sahip olduğu görülmektedir.

7.3. Madde 7.1.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

Yukarıda Risk Faktörleri başlıklı 5.bölümde Şirket'e ve faaliyetlerine ilişkin riskler, Şirket'in içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler, ihraç edilecek paylara ilişkin riskler ve bu kapsam dışında kalan diğer riskler ile bu risklerin olası etkileri detaylı olarak açıklanmıştır. İlgili bölümde yer alan risk faktörleri dışında yukarıda 7.1 ve 7.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlarından etkilenmesine sebep olacak bir unsurun mevcut olmadığı düşünülmektedir.

7.4. 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.

7.5. İhraççının rekabet konumuna ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:
İzahnamenin 7.2.1. maddesinde yer alan açıklamaların kaynakları aşağıda sıralanmıştır.

GYODER Gayrimenkul Sektörü Gösterge Raporu, 2022 1. Çeyrek
(<https://www.gyoder.org.tr/files/202206/c4b1353c-d77f-4ba7-bd1d-c58fe6e7aaac.pdf>)

GYODER Gayrimenkul Sektörü Gösterge Raporu, 2022 4. Çeyrek
(<https://www.gyoder.org.tr/files/202212/9ea37fc0-eb43-4262-9cf0-1acc9fda2271.pdf>)

GYODER Gayrimenkul Sektörü Gösterge Raporu, 2023 1. Çeyrek
(<https://www.gyoder.org.tr/files/202306/ce6f6992-99d6-4761-b32c-7e3a93965917.pdf>)

Türkiye İstatistik Kurumu

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

REIDIN

T.C. Ticaret Bakanlığı (<https://www.ticaret.gov.tr/ic-ticaret/perakende-ticaret>)

Rasyonet Veri Tabanı

Kamuyu Aydınlatma Platformu

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği – AVM Endeksi Nisan 2023

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

Yoktur.

7.7. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler:

Yoktur.

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No: 17A
Yorbalı İZMİR
Ticaret Sicil No: 639 000 8616

127

**GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 60 Çiçi Towers Kule 1 Kat: 8
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 384 10 10

8. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

8.1. İhraççının dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, ihraççıyla olan ilişkileri ve ihraççının grup içindeki yeri:
İhraççı bir gruba bağlı olarak faaliyet göstermemektedir.

8.2. İhraççının doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:
Yoktur.

9. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR İLE YATIRIM AMAÇLI VE/VEYA STOKLARDA TUTULAN GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

9.1. Maddi duran varlıklar, stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller hakkında bilgiler

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

İzahname’de yer alan 30.06.2023 tarihli finansal tablo dönemi itibarıyla maddi duran varlıklar aşağıdaki gibidir:

Maddi Duran Varlıklar (TL)	01.01.2023	Girışler	Çıkışlar	30.06.2023
Taşıtlar	659.949	5.018.081	-659.949	5.018.081
Demirbaşlar	182.247	-	-	182.247
Toplam	842.196	5.018.081	-659.949	5.200.328
Birikmiş Amortismanlar (-)	01.01.2023	Amortisman Gideri	Çıkışlar	30.06.2023
Taşıtlar	-106.461	-100.706	118.899	-88.268
Demirbaşlar	-37.549	-13.863	-	-51.412
Toplam	-144.010	-114.569	118.899	-139.680
Net Değer (TL)	698.186			5.060.648

Maddi Duran Varlıklar (TL)	01.01.2022	Girışler	31.12.2022
Taşıtlar	659.949	-	659.949
Demirbaşlar	146.316	35.931	182.247
Toplam	806.265	35.931	842.196
Birikmiş Amortismanlar (-)	01.01.2022	Amortisman Gideri	31.12.2022
Taşıtlar	(53.663)	(52.797)	(106.460)
Demirbaşlar	(14.530)	(23.020)	(37.550)
Toplam	(68.193)	(75.817)	(144.010)
Net Değer (TL)	738.072		698.186

30.06.2023 tarihli finansal tablo dönemi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

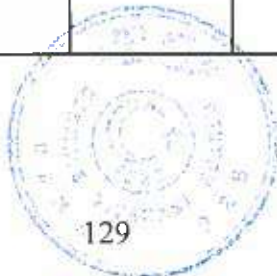
Cinsi	Edinildiği Yıl	(m ²)	Mevkii	Değeri (bin TL)	Kullanım Amacı	Kiralayan Kişi/ Kurum	Kira Dönemi	Ekspertiz Kira Değeri (bin TL)	Yıllık Kira Tutarı (bin TL)
AVM ve Arsas	2020	31.942	Paşaalı Mah. Karesi/Balıkesir	455.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Migros	6 yıl 6 ay	16.147	2.833
AVM ve Arsas	2020	20.069	Torbalı Mah./Torbalı/İzmir	310.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Migros	5 yıl	12.470	1.100
İşyeri ve Arsas	2020	325	Hamidiye Mah./Balıkesir (677/16 ada)	50.000	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	BİM A.Ş.	10 Yıl	1.500	1.200
Konut ve Arsas	2020	1.032	Altınoluk Mah. - Edremit/Balıkesir (801/2 ada)	75.500	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	Bulunmamaktadır	1 Yıl	2.364	288

Şirket'in finansal kiralama yoluyla edinilmiş olan maddi duran varlığı veya yatırım amaçlı gayrimenkullü bulunmamaktadır. İhraççının yönetim kurulu kararı uyarınca İhraççı tarafından edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller bulunmamaktadır.

30.06.2023 tarihli finansal tablo dönemi itibarıyla Şirket'in stoklar kaleminde yer alan kalemlere aşağıda yer verilmiştir.

Cinsi	(m ²)	Mevkii	Net Defter Değeri (bin TL)	Ekspertiz Değeri (KDV Hariç bin TL)	Bağımsız Bölüm Sayısı	Kullanım Amacı
Betonarme Apartman ve Arsası	8.237	Altınoluk Mah. - Edremit/Balıkesir (800/1 ada)	36.480	646.400	63	Konut
Betonarme Apartman	1.678	Altınoluk Mah.- Edremit/Balıkesir (798/5 ada)	12.055	115.790	22	Ticaret ve Konut

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Gaybarı Mahallesi Aydın Caddesi No:51
Torbalı /İZMİR
Torbalı V.D. No: 639 083 8918



GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:26 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5-6
34390 Beşiktaş/İSTANBUL
Tet:0212 384 10 10

Betonarme Apartman	18.958	Altınoluk Mah-Edremit/Balıkesir (799/1 ada)	133.746	1.094.245	232	Ticaret ve Konut
Betonarme Apartman	6.736	Hamidiye Mah./Balıkesir (677/16 ada)	33.268	208.185	35	Ticaret ve Konut
Mandalinlik ve Zeytinlik	41.089	Yolören Mah./Balıkesir (1835 Parsel)	64.260	115.050	-	Arazi
Zeytinlik	64.181	Narlı Mah./ Balıkesir (361, 356, 492, 493 Ada, 1 ve 3 Parsel)	135.201	450.071	-	Arazi
Arsa	30.616	Yarhasanlar Mah./Manisa (931,933 Ada, 13 ve 8 Parsel)	42.413	1.048.000	-	Arsa ⁷
Arsa	44.977	Turgutlu 1323 Ada 38	66.555	148.425	-	Arsa

9.1.2. İhraççının maddi duran varlıklarının, stoklarının ve yatırım amaçlı gayrimenkullerinin kullanımını etkileyecek çevre ile ilgili tüm hususlar hakkında bilgi:
Yoktur.

9.1.3. Maddi duran varlıklar ve stoklarda yer alan gayrimenkuller ile yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:
Yoktur.

⁷ 30.06.2023 tarihi itibarıyla yapı ruhsatı henüz alınmadığından arsa olarak değerlendirilmiş olup stoklar kaleminde izlenmektedir. 30.06.2023 tarihi itibarıyla ilgili taşınmazın değeri 1.048.000.000 TL'dir. Bununla birlikte 20.07.2023 tarihinde yapı ruhsatı alınmış olup, mevcut durum itibarıyla GYO Tebliği'nin 22. maddesine göre yapı ruhsatı alınmış olduğundan Şirket portföyüne "proje" olarak alınmaktadır. 21.08.2023 tarihli Değerleme Raporu'nda "Proje" olarak değerlendirilmiş olup, projenin değeri ise 2.009.842.949,68TL'dir.

Şirket'in maddi duran varlıkları üzerinde kısıtlama bulunmamakla birlikte, stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflanan gayrimenkul yatırımları üzerindeki şerhler aşağıdaki gibidir:

Şirket'in gayrimenkullerinin üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.

Gayrimenkuller üzerinde yer alan şerh bilgilerine aşağıda yer verilmiştir.

- i. İzmir İli Torbalı İlçesi Torbalı Mahallesi 1104 Ada 1 Parselde bulunan ana taşınmaz tipi alışveriş merkezi ve arsası olan gayrimenkul üzerinde irtifak hakları bulunmakta olup, 5.500.000 TL bedel karşılığında 5 yıllığına Migros Ticaret A.Ş. lehine alışveriş merkezi kullanım amaçlı kira sözleşmesi olduğu şerhi mevcuttur.
- ii. Balıkesir İli Karesi İlçesi Paşaalanı Mahallesi 9398 Ada 3 Parselde bulunan ana taşınmaz tipi alışveriş binası, bir trafo binası ve bodrum kattan ibaret sığınak olan gayrimenkul üzerinde irtifak hakları bulunmakta olup, 18.416.666,58 TL bedel karşılığında 6 yıl 6 aylığına Migros Ticaret A.Ş. lehine alışveriş merkezi kullanım amaçlı kira sözleşmesi olduğu şerhi mevcuttur.
- iii. Balıkesir ili Edremit İlçesi Hamidiye Mahallesi 677 Ada 16 Parselde bulunan ana taşınmaz tipi 35 adet mesken 1 işyeri üzerinde 19946 yevmiye numarası ile yönetim planı değişikliği beyanı bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazlardan A-Zemin-21 Nolu Dükkân üzerinde 01.12.2022 tarihli, 38457 sayılı yevmiye ile Bim Birleşik Mağazalar A.Ş. lehine 10 yıl süre ile 12.000.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi bulunmaktadır.
- iv. Balıkesir ili Edremit ilçesi Altınoluk Mahallesi 799 ada 1 parselde bulunan 232 bağımsız bölümün hepsinin üzerinde 4546 yevmiye numarası ile "1.9.2021 Tarihli Yönetim Planı", 12136 yevmiye numarası ile "Tabiat varlığıdır. (Krokide gösterilen ağaçlar anıt ağaçtır.)", 7745 yevmiye numarası ile "Korunması gereken taşınmaz Tabiat varlığıdır. (Anıt Ağaç)" beyanları bulunmaktadır.
- v. Balıkesir İli Edremit İlçesi Narlı Köyü 356 Ada 1 Parselde bulunan ana taşınmaz tipi zeytinlik olan gayrimenkul üzerinde ve "88 ve 90 nolu kırıklarla gösterilen zeytin ağaçları narlı köyü tüzel kişiliğine aittir" beyanı mevcuttur.
- vi. Balıkesir İli Edremit İlçesi Narlı Köyü 361 Ada 1 Parselde bulunan ana taşınmaz tipi zeytinlik olan gayrimenkul üzerinde "81 ve 984 nolu kırıklarla gösterilen zeytin ağaçları narlı köyü tüzel kişiliğine aittir" beyanı mevcuttur.
- vii. Balıkesir İli Edremit İlçesi Narlı Köyü 492 Ada 3 Parselde bulunan ana taşınmaz tipi zeytinlik olan gayrimenkul üzerinde "253 ve 255 nolu kırıklarla gösterilen zeytin ağaçları narlı köyü tüzel kişiliğine aittir" beyanı mevcuttur.
- viii. Balıkesir, İli Edremit İlçesi Narlı Köyü 493 Ada 4 Parselde bulunan ana taşınmaz tipi zeytinlik olan gayrimenkul üzerinde "253 ve 255 nolu kırıklarla gösterilen zeytin ağaçları narlı köyü tüzel kişiliğine aittir" beyanı mevcuttur.

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:5/1
Torbalı İZMİR
Torbalı VQ No: 639 083/0610



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:26 Çiftlik Towers Kule 1 Kat:8
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

- ix. Manisa ili Turgutlu ilçesi Yedieylül Mah. 1323 Ada 38 Parselde bulunan ana taşınmaz tipi kargir konserve fabrikası ve müştemilatı olan gayrimenkul üzerinde takyidat mevcuttur. İlgili gayrimenkul üzerinde “-Bila tarih ve yevmiye numarası ile krokide a ile gösterilen bina Ercan Keleş e aittir” kaydı mevcuttur.⁸

Şerh, beyan ve irtifak kayıtları yukarıda sıralanan taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerlerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte ve GYO Tebliği hükümlerine aykırılık teşkil eden herhangi bir takyidatın bulunmadığı tespit edilmiştir.

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

Sahip Olunan Stoklara İlişkin Bilgiler-(30.06.2023)

Cinsi	Edinildiği Yıl	(m ²)	Mevkii	Ekspertiz Raporu Tarih ve Sayısı	Ekspertiz Değeri (KDV Hariç bin TL)	Kullanım Amacı
Betonarme Apartman ve Arsası	2016	8.237	Altınoluk Mah. – Edremit/Balıkesir (800/1 ada)	30.06.2023 SPK-2023-77	646.400	Konut
Betonarme Apartman	2016	1.678	Altınoluk Mah-Edremit/Balıkesir (798/5 ada)	30.06.2023 SPK-2023-75	115.790	Ticaret ve Konut
Betonarme Apartman	2016	18.958	Altınoluk Mah-Edremit/Balıkesir (799/1 ada)	30.06.2023 SPK-2023-76	1.094.245	Ticaret ve Konut
Betonarme Apartman	2016	6.736	Hamidiye Mah. /Balıkesir (677/16 ada)	30.06.2023 SPK-2023-74	208.185	Ticaret ve Konut
Mandalinlik ve Zeytinlik	2022	41.089	Yolören Mah./Balıkesir (1835 Parsel)	30.06.2023 SPK-2023-68	115.050	Arazi
Zeytinlik	2022	64.181	Narlı Mah./ Balıkesir (361, 356, 492, 493 Ada, 1 ve 3 Parsel)	30.06.2023 SPK-2023-69	450.071	Arazi
Arsa	2022	30.616	Yarhasanlar Mah./Manisa (931,933 Ada, 13 ve 8 Parsel)	30.06.2023 SPK-2023-70 ve 82	1.048.000	Arsa ⁹

⁸ İlgili gayrimenkul üzerinde bulunan şerh, SPK'nın III-48.1 sayılı GYO Tebliği hükümleri uyarınca gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte bir takyidat niteliğinde bulunmamakta olup, Şirket tarafından gerekli başvuruların yapılmasını müteakiben kaldırılacaktır.

⁹ 30.06.2023 tarihi itibarıyla yapı ruhsatı henüz alınmadığından arsa olarak değerlendirilmiş olup stoklar kaleminde izlenmektedir. 30.06.2023 tarihi itibarıyla ilgili taşınmazın değeri 1.048.000.000 TL'nir. Bununla birlikte 20.07.2023 tarihinde yapı ruhsatı alınmış olup, mevcut durum itibarıyla GYO Tebliği'nin 22. maddesine göre yapı ruhsatı alınmış olduğundan Şirket portföyüne “proje” olarak alınmaktadır. Değerleme Raporu'nda “Proje” olarak değerlendirilmiş olup, projenin değeri ise 2.009.842.939 TL'dir.

Arsa	2023	44.977	Yedieylül Mah./Manisa (1323 Ada, 38 Parsel)	30.06.2023 SPK-2023-71	148.425	Arsa
------	------	--------	---	---------------------------	---------	------

Sahip Olunan Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Bilgiler-(30.06.2023)

Cinsi	Edinildiği Yıl	(m ²)	Mevkii	Ekspertiz Raporu Tarih ve Sayısı	Ekspertiz Değeri (KDV Hariç bin TL)	Kullanım Amacı
AVM ve Arsası	2020	31.942	Paşaalani Mah. Karesi/Balıkesir	30.06.2023 SPK-2023-73	455.000	AVM
AVM ve Arsası	2020	20.069	Torbalı Mah./Torbalı/İzmir	30.06.2023 SPK-2023-72	310.000	AVM
İşyeri ve Arsası	2020	325	Hamidiye Mah. /Balıkesir (677/16 ada)	30.06.2023 SPK-2023-74	50.000	İşyeri
Konut ve Arsası	2020	538	Altınoluk Mah. – Edremit/Balıkesir (801/2 ada)	30.06.2023 SPK-2023-78	75.500	Konut

9.2. Maddi olmayan duran varlıklar hakkında bilgiler:

9.2.1. İhraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla ihraççının sahip olduğu maddi olmayan duran varlıkların kompozisyonu hakkında bilgi:

Şirket'in koruma kapsamında bulunan ve sahip olduğu markalar, bu markaların türü, mal ve hizmet sınıfı, tescil tarihi ve kullanım süresi aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Marka	Başvuru No	Tescil Tarihi	Türü	Kullanım Süresi	Marka Emtiası
ADRA	2015/104754	09.08.2016	Hizmet	10 Yıl	36, 37, 42
Adraaltınoluk	2016/60194	29.03.2017	Hizmet	10 Yıl	36, 37
Adra Altınoluk	2016/60117	19.12.2016	Hizmet	10 Yıl	36, 37
Adra GYO	2023/6626	16.01.2023	Hizmet	10 Yıl	36, 37

9.2.2. Maddi olmayan duran varlıkların, ihraççının faaliyetleri içerisindeki rolü ve faaliyetlerin maddi olmayan duran varlıklara bağımlılık derecesi hakkında bilgiler:

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:11A
Torbalı /İZMİR
Torbalı V.D. No: 639 003 8816



GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çifti Tower Kule 1 Kat: 8
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

Şirket'in maddi olmayan duran varlıklarının toplam net değeri 30.06.2023 dönem sonu itibarıyla 31.685 TL olup, Şirket'in faaliyetleri üzerinde önemli bir etkiye sahip değildir.

9.2.3. İşletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıkların bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla bu varlıklar için yapılan geliştirme harcamalarının detayı hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yoktur.

9.2.5. Maddi olmayan duran varlıkların kullanımını veya satışını kısıtlayan sözleşmeler veya diğer kısıtlayıcı hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

9.2.6. Maddi olmayan duran varlıklar içerisinde şerefiye kaleminin bulunması halinde, ihraççı bilgi dokümanında yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla şerefiye edinimine yol açan işlemler hakkında bilgi:

Yoktur.

10. FAALİYETLERE VE FİNANSAL DURUMA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

10.1. Finansal Durum

10.1.1. İhraççının İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla finansal durumu, finansal durumunda yıldan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliğin nedenleri:

Şirket'in, 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihlerinde sona eren mali yıllarına ilişkin solo finansal durum tabloları aşağıda verilmiştir.

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOLARI				
VARLIKLAR (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)
	09.11.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Dönen Varlıklar	138.944.398	323.439.932	638.082.572	840.756.599
Nakit ve Nakit Benzerleri	308.748	31.264.782	94.111.332	252.867.765
Ticari Alacaklar	-	3.971.395	9.330.266	9.361.565
Diğer Alacaklar	7.777	8.831	537.876	138.009
Stoklar	115.315.309	186.006.720	452.783.112	523.980.240
Peşin Ödenmiş Giderler	10.789.439	77.526.027	38.841.022	8.683.228
Diğer Dönen Varlıklar	12.523.125	24.662.177	42.478.964	45.725.792
Duran Varlıklar	221.555.291	296.478.769	611.521.926	895.592.333

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	220.878.386	295.696.349	610.788.336	890.500.000
Maddi Duran Varlıklar	676.905	738.072	698.186	5.060.648
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	42.904	35.404	31.685
Peşin Ödenmiş Giderler	-	1.444	-	-
TOPLAM VARLIKLAR	360.499.689	619.918.701	1.249.604.498	1.736.348.932

YÜKÜMLÜLÜKLER (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)
	09.11.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler	212.842.823	202.415.760	53.285.116	16.417.518
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	122.405.670	1.381.038	89.213
Ticari Borçlar	19.886.952	37.329.574	35.317.532	6.980.370
- İlişkili Taraf	-	-	-	-
- İlişkili Olmayan Taraf	19.886.952	37.329.574	35.317.532	6.980.370
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	170.464	78.806	40.592	147.961
Diğer Borçlar	192.757.851	102.000	267.602	16.528
- İlişkili Taraf	192.750.000	102.000	-	-
- İlişkili Olmayan Taraf	7.851	-	267.602	16.528
Ertelenmiş Gelirler	-	42.439.781	16.089.055	9.038.389
Kısa Vadeli Karşılıklar	11.418	13.718	36.434	24.043
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	11.418	13.718	36.434	24.043
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16.138	46.211	152.863	121.014
Uzun Vadeli Yükümlülükler	28.497.536	45.146.001	317.937	322.193
Uzun Vadeli Karşılıklar	76.518	91.044	317.937	322.193
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	76.518	91.044	317.937	322.193
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	28.421.018	45.054.957	-	-
Özkaynaklar	119.159.330	372.356.940	1.196.001.445	1.719.609.221
Ödenmiş Sermaye	20.000.000	220.000.000	220.000.000	220.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-	26.686	-69.669	-267.822
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)	-	26.686	-69.669	-267.822
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	-34.060	99.159.330	152.330.254	976.071.114

Net Dönem Karı / Zararı	99.193.390	53.170.924	823.740.860	523.805.929
TOPLAM KAYNAKLAR	360.499.689	619.918.701	1.249.604.498	1.736.348.932

Kaynak: Bağımsız Denetim Raporu

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablolarına göre sırasıyla toplam varlıklarının yaklaşık %38,5, %52,2, %51,1 ve %48,4'ü dönen varlıklardan, yaklaşık %61,5, %47,8, %48,9 ve %51,6'sı duran varlıklardan oluşmaktadır.

Dönen varlıklardaki artışın sebebi, stoklardaki artışın yanında, bitirilen projelerin satışa geçmesi ile nakit girişi tutarındaki artıştan meydana gelmektedir.

Şirket'in bölünme yoluyla kurulması sonrasında oluşturulan ve 09.11.2020 - 31.12.2020 tarihlerini kapsayan finansal rapor dönemi kıst dönem olarak belirtilmektedir.

Dönen Varlıklar

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOLARI				
(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Dönen Varlıklar	138.944.398	323.439.932	638.082.572	840.756.599
Nakit ve Nakit Benzerleri	308.748	31.264.782	94.111.332	252.867.765
Ticari Alacaklar	-	3.971.395	9.330.266	9.361.565
Diğer Alacaklar	7.777	8.831	537.876	138.009
Stoklar	115.315.309	186.006.720	452.783.112	523.980.240
Peşin Ödenmiş Giderler	10.789.439	77.526.027	38.841.022	8.683.228
Diğer Dönen Varlıklar	12.523.125	24.662.177	42.478.964	45.725.792

Şirket'in dönen varlıkları, nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, diğer alacaklar, stoklar, peşin ödenmiş giderler ve diğer dönen varlıklardan oluşmaktadır. 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihleri itibarıyla dönen varlıklar sırasıyla, 138.944.398 TL, 323.439.932 TL, 638.082.572 TL ve 840.756.599 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihleri itibarıyla dönen varlıkların toplam varlıkların içerisindeki payı %38,5, %52,2, %51,1 ve %48,4 olarak gerçekleşmiştir. Dönen varlıklardaki artışın temel sebebi Şirket'in konut projelerinin tamamlanma oranını artırarak stoklar kalemini yükseltmesi ve satışlardan elde edilen nakit girişleridir.

31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 dönemleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin dönen varlıklar içerisindeki payı sırasıyla, %0,2, %9,7, %14,7 ve %30,1 olarak gerçekleşmiştir.

31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 dönemleri itibarıyla ticari alacakların dönen varlıklar içerisindeki payı sırasıyla, %0,0, %1,2, %1,5 ve %1,1 olarak gerçekleşmiştir.

31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 dönemleri itibarıyla stokların dönen varlıklar içerisindeki payı sırasıyla, %83,0, %57,5, %71,0 ve %62,3 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 dönemleri itibarıyla stoklar hesabının toplam varlıklar içerisindeki payı sırasıyla yaklaşık %32,0, %30,0, %36,2 ve %30,2 olarak gerçekleşmiştir.

Stoklar hesabı bakiyesi 31.12.2021 tarihinde 186.006.720 TL iken 31.12.2022 tarihinde %143,42 oranında artış göstermiş olup 452.783.112 TL değerine ulaşmıştır. Bu artışın sebebi Şehzadeler, Altınoluk ve Yolören’de yer alan yeni arazilerin alımı, 677 ada 16 parsel, 798 ada 5 parsel, 799 ada 1 parsel ve 800 ada 1 parseldeki konut projelerinin tamamlanma oranının artmasına paralel olarak yapılan harcamaların artmasıdır. Stoklar hesabı bakiyesi 30.06.2023 tarihinde sona eren 6 aylık dönemde 71.197.128 TL artarak 523.980.240 TL değerine ulaşmıştır. Artışın temel sebebi Turgutlu 1323 ada 38 parsel arsasının portföye dahil edilmesidir.

31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemler itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin dönen varlıklar içerisindeki payı sırasıyla, %7,8, %24,0 %6,1 ve %1,0 olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemler itibarıyla diğer dönen varlıkların dönen varlıklar içerisindeki payı sırasıyla, %9,0, %7,6,%6,7 ve %5,4 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket’in 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönem ile 31.12.2022 tarihinde sona eren mali dönem kıyaslandığında dönen varlıklarında 202.674.027 TL artış yaşanmıştır. 2023 yılının ilk 6 aylık döneminde dönen varlıklarda yaşanan artış temelde stoklar kalemindeki 158.756.433 TL tutarındaki artıştan ve nakit ve nakit benzerlerinin 71.197.128 TL tutarındaki artışından kaynaklanmaktadır.

Nakit ve Nakit Benzerleri

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOLARI				
(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Nakit ve Nakit Benzerleri	308.748	31.264.782	94.111.332	252.867.765
Bankalar	308.748	31.264.782	24.111.328	239.471.316
Vadeli Mevduat	-	31.250.000	21.400.000	-
Vadesiz Mevduat	308.748	14.782	2.711.328	88.406.181
Kur Korumalı Mevduat	-	-	-	151.065.135
Likit Fonlar	-	-	70.000.004	13.396.449

Şirket’in nakit ve nakit benzerleri, bankalar hesabı altındaki vadeli, vadesiz mevduatlarından, kur korumalı mevduatlarından ve likit fonlarından oluşmaktadır. 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemler itibarıyla nakit ve nakit benzerleri sırasıyla, 308.748 TL, 31.264.782 TL, 94.111.332 TL ve 252.867.765 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemler itibarıyla nakit ve nakit benzerleri toplam varlıkların içerisindeki payı %0,1, %5,0, %7,5 ve %14,6 olarak gerçekleşmiştir. 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönem ile 31.12.2022 tarihinde sona eren mali dönem kıyaslandığında Nakit ve Nakit Benzerleri tutarının 158.756.433 TL arttığı gözlemlenmiştir. Belirtilen dönemde yaşanan artış, konut daire satışlarından elde edilen gelirin vadesiz mevduat ve kur korumalı mevduata aktarılmasından kaynaklanmaktadır.

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Toplam TL karşılığı	308.748	31.264.782	24.111.328	239.471.316
TL mevduat	308.748	31.264.782	24.038.764	36.759.775

USD mevduat	-	-	72.564	51.646.406
Kur Korumalı Mevduat (TL)	-	-	-	151.065.135

31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemler itibarıyla Şirket'in bankalar hesabında sırasıyla 308.748 TL, 31.264.782 TL, 24.111.328 TL ve 239.471.316 TL bulunmakta olup, Şirket'in 31.12.2020 ve 31.12.2021'de sona eren dönemlerde sadece TL cinsinden mevduatı bulunmaktadır. 31.12.2022 tarihinde sona eren dönemde ise Şirket'in 24.038.764 TL mevduatı TL cinsinden olup, 72.564 TL karşılığında USD mevduatı bulunmaktayken, 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönem itibarıyla 187.824.910 TL mevduatı TL cinsinden olup, 51.646.406 TL karşılığında USD mevduatı bulunmaktadır. Şirket'in toplam TL karşılığı mevduatları 30.06.2023 tarihinde 31.12.2022 tarihine kıyasla 163.786.146 TL tutarında ve %681,3 oranında artış göstermiştir.

Ticari Alacaklar

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Toplam TL karşılığı	-	3.971.395	9.330.266	9.361.565
Alıcılar	-	1.800.000	9.110.500	9.590.496
Alacak Senetleri	-	2.253.202	400.000	-
Alacak Reeskontu (-)	-	(81.807)	(180.234)	(228.931)

Şirket'in ticari alacaklarının bakiyesi 31.12.2020 tarihi itibarıyla bulunmamaktadır. 31.12.2021 tarihinde ise 3.971.395 TL olarak gerçekleşmiş olup, 31.12.2022 tarihinde %134,9 artış göstererek 9.330.266 TL'ye ulaşmıştır. Şirket'in ticari alacakları 30.06.2023 tarihinde sona eren dönemde 31.12.2022 tarihinde sona eren döneme kıyasla 31.299 TL tutarında ve %0,3 oranında artmıştır. Dönemler itibarıyla konut satışlarındaki artışa paralel olarak ticari alacaklar da artış göstermiştir. Şirket konut satışlarını 0-3 ay vadeli olarak gerçekleştirmektedir.

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Toplam	-	3.971.395	9.330.266	9.361.565
0-3 ay	-	3.464.104	9.330.266	9.361.565
3 - 12 ay	-	507.291	-	-
1-5 yıl	-	-	-	-

31.12.2021 tarihi itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının yaklaşık %87,2'lik kısmının vadesi 0-3 ay arasında gerçekleşmiş olup, 30.12.2022 tarihinde ve 2023 yılının ilk altı aylık finansal dönemi itibarıyla ticari alacaklarının tamamının vadesi 0-3 ay arasında gerçekleşmiştir. Ortalama ticari alacak devir hızı oranı 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemde 103,5 olup, ticari alacak devir gün sayısı 3,5'dir.

Diğer Alacaklar

Şirket'in 31.12.2020 tarihinde sona eren kıst dönem itibarıyla 7.777 TL verilen depozito ve teminatlardan kaynaklı diğer alacaklar bakiyesi bulunmaktadır. Şirket'in diğer alacakları 31.12.2021 tarihinde 8.831 TL tutarında olup, bu bakiye verilen depozito ve teminatlar hesabına aittir. Diğer alacaklar bakiyesi, 31.12.2022 tarihinde 537.876 TL olarak gerçekleşmiştir. İlgili tutarın 500.000 TL'lik kısmı vergi dairesinden alacaklara 37.876 TL tutarındaki kısmı verilen

depozito ve teminatlara aittir. 30.06.2023 tarihi itibarıyla diğer alacaklar bakiyesi 138.009 TL olarak gerçekleşmiş olup, 125.379 TL tutarındaki kısmı vergi dairesinden alacaklara, 12.630 TL'lik kısmı ise verilen depozito ve teminatlardan oluşmaktadır. Vergi dairesinden alacaklar KDV iadesi ile ilgilidir.

Stoklar

Stoklar (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
İlk Madde ve Malzeme	-	-	241.874.747	308.429.747
Yarı Mamuller Üretim	112.007.317	186.006.720	-	-
Mamuller	3.307.992	-	210.908.365	215.550.493
Toplam	115.315.309	186.006.720	452.783.112	523.980.240

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemleri itibarıyla stoklar hesabının toplam varlıklar içerisindeki payı sırasıyla yaklaşık %32,0, %30,0, %36,2 ve %30,2 olarak gerçekleşirken aynı dönemler itibarıyla dönen varlıklar içindeki payı sırasıyla %83,0, %57,5, %71,0 ve %62,3 olarak gerçekleşmiştir.

Stoklar hesabı bakiyesi 31.12.2022 tarihinde 452.783.112 TL iken 30.06.2023 tarihinde %15,7 oranında artış göstermiş olup 523.980.240 TL değerine ulaşmıştır. Bu artışın temel sebebi Turgutlu 1323 Ada 38 arsasının Tukaş' tan alınmasından kaynaklanmaktadır. Şirket'in 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönem itibarıyla, stoklar hesabındaki İlk Madde ve Malzeme kalemi Şehzadeler, Altınoluk, Yolören ve Turgutlu'da bulunan parsel arsalarına ait maliyet bedelini göstermektedir. Mamuller kalemi Şirket'in Altınoluk'taki 798 Ada 5 Parsel, 799 Ada 1 Parsel, 800 Ada 1 Parsel ile Edremit 677 Ada 16 Parsel'deki tamamlanmış ve satışı devam eden konut projesine aittir.

Stoklar (TL)		31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
İlk Madde ve Malzeme	Şehzadeler 931 Ada 13 Parsel, 933 Ada 8 Parsel Arsası	-	-	42.413.422	42.413.422
İlk Madde ve Malzeme	Altınoluk 356 Ada 1 Parsel Arsası	-	-	55.357.325	55.357.325
İlk Madde ve Malzeme	Altınoluk 361 Ada 1 Parsel Arsası	-	-	75.642.000	75.642.000
İlk Madde ve Malzeme	Altınoluk 492 Ada 3 Parsel Arsası	-	-	3.846.000	3.846.000
İlk Madde ve Malzeme	Altınoluk 493 Ada 1 Parsel Arsası	-	-	356.000	356.000
İlk Madde ve Malzeme	Edremit Yolören 1835 Parsel Arazisi	-	-	64.260.000	64.260.000
İlk Madde ve Malzeme	Turgutlu 1323 Ada 38 Arsası	-	-	-	66.555.000
Yarı Mamuller	Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi	32.368.009	49.156.252	-	-

Yarı Mamuller	Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi	18.764.585	39.231.496	-	-
Yarı Mamuller	Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi	53.394.231	83.462.627	-	-
Yarı Mamuller	Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi	7.480.491	14.156.345	-	-
Mamuller	Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konutları	-	-	20.268.650	12.055.222
Mamuller	Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konutları	-	-	109.438.926	133.746.550
Mamuller	Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konutları	-	-	41.531.166	36.480.166
Mamuller	Altınoluk 801 Ada 2 Parsel Konutları	3.307.993	-	-	-
Mamuller	Edremit 677 Ada 16 Parsel Konutları	-	-	39.669.623	33.268.555
Toplam		115.315.309	186.006.720	452.783.112	523.980.240

Diğer Dönen Varlıklar

Diğer Dönen Varlıklar (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Devreden KDV	12.523.125	24.645.628	42.478.964	45.723.441
Personel Avansları	-	16.549	-	2.351
Toplam	12.523.125	24.662.177	42.478.964	45.725.792

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemleri itibarıyla diğer dönen varlıkları sırasıyla 12.523.125 TL, 24.662.177 TL, 42.478.964 TL ve 45.725.792 TL olarak gerçekleşmiştir. Diğer dönen varlıklarının toplam varlıklarına oranı ise 2020, 2021, 2022 yılları ve 2023 yılının ilk altı aylık dönemi itibarıyla sırasıyla yaklaşık olarak %3,5, %4,0, %3,4 ve %2,6 olarak gerçekleşmiştir. Diğer dönen varlıklar hesabının devreden KDV kaynaklı kısmı 2020, 2021 ve 2022 yılları ve 2023 yılının ilk altı aylık dönemi itibarıyla sırasıyla 12.523.125 TL, 24.645.628 TL, 42.478.964 TL ve 45.723.441 TL tutarında olup, personel avanslarından kaynaklanan kısmı 2020 ve 2022 yılları itibarıyla oluşmamış olup, 2021 yılı için 16.549 TL olarak gerçekleşirken, 2023 yılının ilk altı aylık döneminde 2.351 TL olmuştur. 2023 yılının ilk altı aylık dönemi itibarıyla konut projelerinin tamamlanmasıyla birlikte indirilecek KDV artışıyla dönemler itibarıyla devreden KDV tutarında artış meydana gelmiştir.

Peşin Ödenmiş Giderler

Peşin Ödenmiş Giderler (TL)	09.11.2020- 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2022- 31.12.2022	31.12.2022- 30.06.2023
3. Taraflara Verilen Avanslar	10.780.776	77.520.960	38.841.022	8.200.368

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaylıca Mahallesi Aydın Çarşısı No: 5/A
Torbak İZMİR
Torbak V.D. No: 634/83 6016

**GARANTİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 56 Çiftçi Towers Kule 1 Kat: 5 B
34398 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 384 10 10

Gelecek Aylara Ait Giderler	8663	5.067	-	482.860
-Sigorta Giderleri	8663	5067	-	482.860
Toplam	10.789.439	77.526.027	38.841.022	8.683.228

Peşin ödenmiş giderler ağırlıklı olarak projelerle ilgili olarak üçüncü taraflara verilen avanslardan oluşmaktadır. 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemler itibarıyla peşin ödenmiş giderler sırasıyla 10.789.439 TL, 77.526.027 TL, 38.841.022 TL ve 8.683.228 TL olarak gerçekleşmiş olup, toplam varlıklar içerisindeki payı sırasıyla %3,0, %12,5, %3,1 ve %0,5 olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in 30.06.2023 tarihinde sona eren finansal dönemde 31.12.2022 tarihinde sona eren döneme kıyasla peşin ödenmiş giderleri 30.157.794 TL tutarında azalmıştır. Azalış temelde Şirket'in inşaat projelerini tamamlamak üzere üçüncü taraflara vermiş olduğu avanslarını iş bitimindeki hak edişle birlikte tamamlanmasından kaynaklanmaktadır.

Duran Varlıklar

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ FİNANSAL DURUM TABLOLARI				
(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Duran Varlıklar	221.555.291	296.478.769	611.521.926	895.592.333
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	220.878.386	295.696.349	610.788.336	890.500.000
Maddi Duran Varlıklar	676.905	738.072	698.186	5.060.648
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	42.904	35.404	31.685
Peşin Ödenmiş Giderler	-	1.444	-	-

Şirket'in duran varlıkları yatırım amaçlı gayrimenkullerden, maddi duran varlıklardan, maddi olmayan duran varlıklardan ve peşin ödenmiş giderlerden oluşmaktadır. 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemler itibarıyla Şirket'in duran varlıklarının toplam varlıkları içindeki payı sırasıyla %61,5, %47,8,%48,9 ve %51,6 olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in duran varlıkları 2021 yılında 2020 yılının kıst dönemine kıyasla %33,8, 2022 yılında ise 2021 yılına göre kıyasla %106,3 artmış olup, 2022 yılında, Şirket'in duran varlıklarındaki artış temelde yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 315.091.987 TL artışından kaynaklanmaktadır. 2022 yılında 2021 yılına kıyasla, yatırım amaçlı gayrimenkullerine eklemiş olduğu 677 ada 16 parseldeki kurumsal müşterisine kiralamış olduğu iş yerinin arsasının ve bağımsız bölümünün de eklenmesiyle duran varlıklarında artış yaşanmıştır. 2023 yılının ilk 6 aylık döneminde 2022 yılına göre %46,5 artmıştır. 2023 yılının ilk 6 aylık döneminde Şirket'in duran varlıklarındaki artış temelde 30.06.2023 tarihli değerlendirme raporlarına göre yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 279.711.664 TL tutarında artmasından kaynaklanmaktadır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	220.878.386	295.696.349	610.788.336	890.500.000
Arsa ve AVM'ler	145.975.955	194.778.741	367.271.134	544.547.025
Binalar	74.902.431	100.917.608	243.517.202	345.952.975

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A
Torbah 12119
Torbah VD No: 688/63/2023

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kat: 11 Kat: 18
34390 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic:0212 384 10 10

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin Türkiye Muhasebe Standardının kapsamı olan TMS 40 uyarınca, yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk muhasebeleştirilmelerinde maliyet bedelleri ile kayıtlara alınmaktadır. Maliyet bedeli; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içermektedir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dâhil edilmektedir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam etmektedir.

Şirket gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleşikçe kar veya zararda muhasebeleştirilir. Gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları oluştuğu dönemde gelir tablosu ile ilişkilendirilmektedir.

Şirket ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dâhil edilmektedir.

Şirket proje ve inşaat halindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlemektedir. Bu tip gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından; inşaatın tamamlanma derecesi, inşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği, tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi, söz konusu gayrimenkule özgü riskler, aynı özelliklerdeki bir başka inşaata ilişkin geçmiş deneyimler, imar izinleri, tahmini m² satış veya kiralama bedelleri ve doluluk oranları gibi faktörler dikkate alınmaktadır.

31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemler itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değişimler aşağıdaki tablo ile özetlenmiştir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (TL)	09.11.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
a. Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışı	126.760.214	74.817.963	308.689.124	288.127.505
Torbalı AVM	45.975.000	25.164.000	121.527.000	94.384.000
Balıkesir AVM	52.181.000	45.132.000	137.429.000	152.938.000
677 Ada 16 - Dükkan	-	-	30.804.637	12.792.500
801 ada 2 - Konutlar	28.604.214	4.521.963	18.928.487	28.013.005
b. Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Sınıflama Kaynaklı Değişim	-	-	6.402.863	-
677 Ada 16 - Dükkan	-	-	6.402.863	-
c. Çıkışlar	-	-	-	(8.415.841)
Torbalı AVM	-	-	-	-
Balıkesir AVM	-	-	-	-
677 Ada 16 - Dükkan	-	-	-	-
801 ada 2 - Konut	-	-	-	(8.415.841)

d.Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Dönem Başı Kayıtlı Değeri	94.118.172	220.878.386	295.696.349	610.788.336
Torbalı AVM	22.950.000	68.925.000	94.089.000	215.616.000
Balıkesir AVM	67.320.000	119.501.000	164.633.000	302.062.000
677 Ada 16 - Dükkan	-	-	-	37.207.500
801 ada 2 - 6 konut	3.848.172	32.452.386	36.974.349	55.902.836
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Dönem Sonu (TL)	220.878.386	295.696.349	610.788.336	890.500.000
Torbalı AVM	68.925.000	94.089.000	215.616.000	310.000.000
Balıkesir AVM	119.501.000	164.633.000	302.062.000	455.000.000
677 Ada 16 - Dükkan	-	-	37.207.500	50.000.000
801 ada 2 - Konutlar	32.452.386	36.974.349	55.902.836	75.500.000

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri arazi ve arsalar ile binalar hesabından oluşmaktadır. Şirket'in, yatırım amaçlı gayrimenkulleri 2020 ve 2021 yılında Torbalı AVM, Balıkesir AVM ve 801 ada 2 parseldeki 6 adet konuttan oluşmaktayken, 2022 yılında 677 ada 16 Parselindeki kiralık işyerini portföyüne katmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyü 30.06.2023 tarihinde 31.12.2022 tarihine kıyasla 801 ada 2 parseldeki 6 konuttan 1 konutun satılmasıyla 801 ada 2 parselde yer alan 5 konuttan oluşmaktadır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemler itibarıyla sırasıyla 220.878.386 TL, 295.696.349 TL, 610.788.336 TL ve 890.500.000 TL olarak gerçekleşmiş olup, aynı dönemler itibarıyla toplam varlıklar içerisindeki payı sırasıyla %61,3, %47,7, %48,9 ve %51,3 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerindeki değer artışı 2021 yılında 2020 yılının kıst dönemine kıyasla %33,9 oranında ve 74.817.963 TL, 2022 yılında ise 2021 yılına göre kıyasla %106,6 oranında ve 308.689.124 TL artmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri 2022 yılında 308.689.124 TL değer artışı ve 6.402.863 TL sınıflama kaynaklı değişim sonucunda 295.696.349 TL tutarından 610.788.336 TL'ye yükselmiştir. 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönem ile 31.12.2022 tarihinde sona eren mali dönem kıyaslandığında Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri 288.127.505 TL değer artışı göstermiş olup, 801 ada 2 parselde yer alan 6 konuttan 1 konutun satılması kaynaklı 8.415.841 TL tutarında düşüşle toplamda 279.711.664 TL artarak 890.500.000 TL olarak gerçekleşmiştir.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar kalemi taşıtlar ve demirbaşlardan oluşmaktadır. Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemler itibarıyla sırasıyla 676.905 TL, 738.072 TL, 698.186 TL ve 5.060.648 TL tutarında maddi duran varlığı bulunmakta olup, maddi duran varlıklarının toplam varlıklar içerisindeki payı sırasıyla %0,2, %0,1, %0,1 ve %0,3 olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılında 2020 yılının kıst dönemine kıyasla %9 oranında artış göstermiş olup artış demirbaşlar kalemindeki artıştan kaynaklanmaktadır. 2022 yılında ise 2021 yılına kıyasla %5,4 oranında sabit kıymetlerine uyguladığı amortisman nedeniyle düşüş göstermiştir. 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönem ile 31.12.2022 tarihinde sona eren mali dönem kıyaslandığında maddi duran varlıklar %624,8 oranında ve 4.362.462 TL tutarında artmış olup, artış ağırlıklı olarak taşıt alımından kaynaklanmıştır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Şirket'in 31.12.2020 yılında sona eren kıst mali dönemi itibarıyla maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır. Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları 2021, 2022 yıllarında ve 2023 yılının ilk altı aylık döneminde sırasıyla 42.904 TL, 35.404 TL ve 31.685 TL olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılında 2021 yılına kıyasla %17,5 oranında düşüş ayrılan amortismandan kaynaklanmaktadır. 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönem ile 31.12.2022 tarihinde sona eren mali dönem kıyaslandığında maddi olmayan duran varlıklar 3.719 TL tutarında düşüş ayrılan amortismandan kaynaklanmaktadır.

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri kısa vadeli borçlanmalardan, ticari borçlardan, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardan, diğer borçlardan, ertelenmiş gelirlerden, dönem karı vergi yükümlülüğünden, kısa vadeli karşılıklardan ve diğer kısa vadeli yükümlülükler hesabından oluşmaktadır. 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemler itibarıyla Şirket'in kısa vadeli yükümlülükleri sırasıyla 212.842.823 TL, 202.415.760 TL, 53.285.116 TL ve 16.417.518 TL olarak gerçekleşmiş olup, kısa vadeli yükümlülüklerin toplam kaynaklar içerisindeki payı %59,0, %32,7, %4,3 ve %0,9 olarak gerçekleşmiştir. Kısa vadeli yükümlülüklerde 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemde 31.12.2022 tarihinde sona eren mali döneme kıyasla 36.867.598 TL tutarında ve %69,2 oranında düşüş yaşanmıştır. Düşüş temelinde ticari borçların %80,2 oranında azaltılmasından kaynaklanmaktadır.

Kısa Vadeli Borçlanmalar

Finansal Borçlar

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Finansal Borçlar	-	122.405.670	1.381.038	89.213
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	122.405.670	1.381.038	89.213
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-	-	-

(TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Finansal Borçlar	-	122.405.670	1.381.038	89.213
0-3 ay	-	2.405.670	1.381.038	89.213
3 - 12 ay	-	120.000.000	-	-
1-5 yıl	-	-	-	-

31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemler itibarıyla Şirket'in sırasıyla 0 TL, 122.415.760 TL, 1.381.038 TL ve 89.213 TL tutarında kısa vadeli borçlanması bulunmaktadır. Belirtilen dönemler itibarıyla kısa vadeli borçlanmaların, kısa vadeli yükümlülükleri içerisindeki payı sırasıyla %0,0, %60,5, %2,6 ve %0,5 oranında gerçekleşmiştir. Şirket 2022 yılında 2021 yılına kıyasla kısa vadeli borçlanmalarını, 121.024.632 TL tutarında ve %98,9 oranında azaltmıştır. 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönem ile 31.12.2022 tarihinde sona eren mali dönem kıyaslandığında Şirket finansal borçlarını

1.291.825 TL tutarında ve %93,5 oranında yapmış olduğu konut satışları ve kira gelirleriyle ödediği borçları sayesinde azaltmıştır.

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemler itibarıyla uzun vadeli borçlanması bulunmamaktadır.

Ticari Borçlar

Ticari Borçlar (TL)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Satıcılar	15.144.573	14.852.745	31.252.145	7.151.071
Borç Senetleri	5.438.143	23.887.338	5.035.326	-
Borç Reeskontu (-)	(695.764)	(1.411.357)	(969.939)	(170.701)
Diğer Ticari Borçlar	-	848	-	-
Toplam	19.886.952	37.329.574	35.317.532	6.980.370

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemler itibarıyla ticari borçları sırasıyla 19.886.952 TL, 37.329.574 TL, 35.317.532 TL ve 6.980.370 TL olup toplam kaynaklarına oranı sırasıyla %5,5, %6,0, %2,8 ve %0,4 olarak gerçekleşmiştir. 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönem ile 31.12.2022 tarihinde sona eren mali dönem kıyaslandığında Şirket ticari borçlar kalemini %80,2 oranında 28.337.162 TL tutarında azaltmıştır. Ticari borçlar kalemindeki düşüş, projelerin tamamlanmasıyla birlikte Şirket'in ticari borçlarını anlaşmalara göre ödenmesinden kaynaklanmaktadır.

Ertelenmiş Gelirler

(TL)	09.11.2020-	01.01.2021-	01.01.2022-	01.01.2023-
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Konut Satış Avansları (Altınoluk 800 Ada 1)	-	3.614.428	3.300.000	1.550.000
Konut Satış Avansları (Altınoluk 798 Ada 5)	-	7.119.089	2.921.000	3.546.000
Konut Satış Avansları (Altınoluk 799 Ada 1)	-	-	-	225.000
Konut Satış Avansları (Altınoluk 801 Ada 2)	-	-	500.000	-
Konut Satış Avansları (Edremit 677 Ada 16)	-	-	3.625.000	-
Kira Avansları (Balıkesir ve Torbalı AVM)	-	-	5.743.055	3.717.389
Avanslar Toplam	-	10.733.517	16.089.055	9.038.389
798 ada 5 parsel	-	11.056.346	-	-
800 ada 1 parsel	-	20.649.918	-	-
Gelecek Aylara Ait Gelirler Toplam	-	31.706.264	-	-
Ertelenmiş Gelirler Toplam	-	42.439.781	16.089.055	9.038.389

Şirket'in ertelenmiş gelirler kalemi alınan sipariş avanslarından ve gelecek aylara ait gelirlerden kaynaklanmaktadır. Gelecek aylara ait gelirler, kat mülkiyeti alınmadan önce hasılataya yazılmamış gelirlerden oluşmaktadır.

Şirket'in 31.12.2020 itibarıyla ertelenmiş geliri bulunmazken, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihleri itibarıyla sırasıyla 42.439.781 TL, 16.089.055 TL ve 9.038.389 TL ertelenmiş geliri bulunmakta olup, ertelenmiş gelirlerinin toplam kaynaklar içindeki payı sırasıyla %0,0, %6,8, %1,3 ve %0,5 olarak gerçekleşmiştir.

31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihleri itibarıyla alınan avanslar sırasıyla 10.733.428 TL, 16.089.055 TL ve 9.038.389 TL olarak gerçekleşmiştir. 31.12.2020, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihlerinde sona eren mali dönemler itibarıyla gelecek aylara ait gelirler bulunmazken, 31.12.2021 tarihinde sona eren mali dönem itibarıyla 31.706.353 TL tutarında gelecek aylara ait gelir bulunmaktadır. Ertelenmiş gelirler, 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönem itibarıyla 31.12.2022 tarihinde sona eren mali döneme kıyasla %0,3 oranında, 7.050.666 TL azalarak 9.038.389 TL olarak gerçekleşmiştir.

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü

Şirket'in izahnamede yer alan finansal dönemleri itibarıyla dönem karı vergi yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Uzun Vadeli Yükümlülükler

	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL)
	09.11.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Uzun Vadeli Yükümlülükler	28.497.536	45.146.001	317.937	322.193
Uzun Vadeli Karşılıklar	76.518	91.044	317.937	322.193
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	76.518	91.044	317.937	322.193
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	28.421.018	45.054.957	-	-

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri uzun vadeli karşılıklar ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü kalemlerinden oluşmaktadır. Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemler itibarıyla sırasıyla 28.497.536 TL, 45.146.001, 317.937 TL ve 322.193 TL tutarında uzun vadeli yükümlülüğü bulunmakta olup, uzun vadeli yükümlülüklerinin toplam kaynakları içerisindeki yaklaşık olarak payı sırasıyla %7,91, %7,28, %0,03 ve %0,02 olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılında yaşanan %58,4 oranındaki artış temelde ertelenmiş vergi yükümlülüğünün %58,5 oranında artışından kaynaklanmaktadır. 2022 yılında 2021 yılına kıyasla, uzun vadeli yükümlülüklerin 44.828.064 TL tutarında ve %99,3 oranında azalması ise temel olarak ertelenmiş vergi yükümlülüğünün %100 düşüşünden kaynaklıdır. Şirket'in ertelenmiş vergi yükümlülüğü 2022 yılında bir önceki yıla kıyasla %100 azalarak 0 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket 16/12/2022 tarih ve 74/1790 sayılı karar uyarınca SPK'dan aldığı onayla birlikte, 30.12.2022 tarihi itibarıyla, Torbalı Ticaret Sicili nezdinde gerçekleşen tescil ve ilan ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş ve Şirket'in ertelenmiş vergi yükümlülüğü kalmamıştır. 5520 sayılı KVK 5/1-d-4 maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden müstesnadır. Bu istisna, ara dönem geçici vergi için de uygulanmaktadır.

Şirket'in uzun vadeli yükümlülükleri, 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönem itibarıyla 31.12.2022 tarihinde sona eren mali döneme kıyasla 4.256 TL tutarında ve %1,3 oranında artmış olup belirtilen artış çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkların artışından kaynaklanmıştır.

Uzun Vadeli Karşılıklar

Uzun vadeli karşılıklar hesabının bakiyesinin tamamı çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklardan kıdem tazminatı karşılığını göstermektedir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı bakiyesi 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemler itibarıyla sırasıyla 76.518 TL, 91.044 TL 317.937 TL ve 322.193 TL olarak gerçekleşmiştir. Uzun vadeli karşılıkların toplam kaynaklar içerisindeki payı 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemler itibarıyla sırasıyla, %0,02, %0,01, %0,03 ve %0,02 olarak gerçekleşmiştir. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kalemi 2023 yılının ilk 6 aylık döneminde 2022 yılına kıyasla 4.256 TL artmıştır. Artış personel ücretlerine yapılan zamlardan kaynaklanmaktadır.

Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

Şirket'in ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, bilanço kalemlerinin TFRS ve TMS'lere göre yeniden düzenlenmesi sonucunda oluşan değerler ile yasal kayıtlar arasındaki geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplanır. 31.12.2022 tarihi itibarıyla Şirket'in ertelenmiş vergi yükümlülüğü bulunmaktadır. Şirket'in 31.12.2020 ve 31.12.2021 tarihleri itibarıyla sırasıyla 28.421.018 TL ve 45.054.957 TL yükümlülüğü bulunmakta olup, aynı dönemler itibarıyla toplam kaynaklar içerisindeki payı yaklaşık olarak sırasıyla %7,88 ve %7,27 olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in ertelenmiş vergi yükümlülüğü 2022 yılında bir önceki yıla kıyasla %100 azalarak 0 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemler itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü bulunmamaktadır. Şirket 16/12/2022 tarih ve 74/1790 sayılı karar uyarınca SPK'dan aldığı onayla birlikte, 30.12.2022 tarihi itibarıyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüş ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü kalmamıştır. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "İstisnalar" başlıklı 5. maddesinin 1.fıkra d bendinde Gayrimenkul Yatırım Fonları ve Ortaklıklarının kazançlarının kurumlar vergisinden istisna olduğu hükme bağlanmıştır.

Özkaynaklar

Şirket'in özkaynaklar kalemi ödenmiş sermaye, kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir veya giderler, geçmiş yıl kar / zararları ve net dönem karı / zararı kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket, inşaat işlerinde daha profesyonel bir yol çizebilmek amacıyla Okullu Gıda A.Ş.'nin kısmi bölünmesi suretiyle 20.000.000 TL sermayeli olarak 09.11.2020 tarihinde kurulmuştur. 2021 yılının ilk ayında ödenmiş sermayesi tamamı nakden ödenmek suretiyle 20.000.000 TL'den 220.000.000 TL'ye artırılmıştır.

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemler itibarıyla özkaynakları sırasıyla 119.159.330 TL, 372.356.940 TL, 1.196.001.445 TL ve 1.719.609.221 TL olup, toplam kaynaklar içerisindeki payı sırasıyla %33,1, %60,1, %95,7 ve %99,0 oranlarıyla gerçekleşmiştir.

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:2/A
Tarihli: 12/12/2022
Ticaret Sicil No: 273000/00000000000000000000



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çifti Towers Kule 1 Kat:8
34390 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

Şirket'in özkaynakları 2021 yılında 2020 yılına göre %212 artış göstermiş olup, bu artışın temel sebebi nakit sermaye artışıdır. 2022 yılında 2021 yılına göre ise %221 artış göstermiş olup, bu artışın temel sebebi özkaynaklar altında yer alan net dönem karı kalemindeki artıştır. Şirket'in özkaynakları 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönem itibarıyla 31.12.2022 tarihinde sona eren mali döneme kıyasla 523.607.776 TL tutarında ve %43,8 oranında artış göstermiş olup, artışın temel sebebi geçmiş yıl karının bir önceki dönemde oluşan net dönem karı ile 823.740.860 TL artıştır.

10.2. Faaliyet Sonuçları

10.2.1. İhraççı'nın İzahname'de yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Şirket'in, 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022, 30.06.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemlerine ilişkin solo kâr veya zarar tabloları aşağıda verilmiştir.

GELİR TABLOSU (TL)	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 09.11.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 01.01.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 01.01.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 01.01.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş (TL) 01.01.2023
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023
Hasılat	2.417.990	10.617.767	641.463.559	95.976.125	175.919.528
Satışların Maliyeti	(1.772.350)	(4.326.078)	(150.135.832)	(20.550.793)	(33.089.285)
BRÜT KAR (Zarar)	645.640	6.291.689	491.327.727	75.425.332	142.830.243
Genel Yönetim Giderleri	(475.500)	(1.039.116)	(5.050.654)	(1.645.600)	(3.403.744)
Pazarlama Giderleri	(2.906)	(670.228)	(5.524.106)	(1.642.250)	(2.749.187)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	-	7.280	184.567	14.405	834.148
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-	(41.959)	-	-	-
ESAS FAALİYET KARI	167.234	4.547.666	480.937.534	72.151.887	137.511.460
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	126.760.215	74.766.441	308.648.914	96.957.440	288.127.505
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-	-	-	-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI	126.927.449	79.314.107	789.586.448	169.109.327	425.638.965
Finansman Gelirleri	698.636	5.413.082	25.504.516	10.564.974	100.815.247
Finansman Giderleri (-)	(2.070)	(14.929.853)	(35.238.090)	(28.745.836)	(2.648.283)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	127.624.015	69.797.336	779.852.874	150.928.465	523.805.929
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	(28.430.625)	(16.626.412)	43.887.986	(27.057.577)	-
Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	-	-	(1.159.444)	(2.990.196)	-
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	(28.430.625)	(16.626.412)	45.047.430	(24.067.381)	-
DÖNEM NET KARI (ZARARI)	99.193.390	53.170.924	823.740.860	123.870.888	523.805.929

31.12.2020¹⁰, 31.12.2021, 31.12.2022, 30.06.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemler itibarıyla, gelir tablosu kalemlerinin hasılat içindeki payı ile gelir kalemlerindeki 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönem ile 30.06.2022 tarihinde sona eren mali dönemde yaşanan değişikliklere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	Hasılat İçindeki Payı%					Değişim (TL)	Değişim (%)
HASILAT İÇİNDEKİ PAYI %	09.11.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2022-30.06.2022	01.01.2023-30.06.2023	30.06.2022-30.06.2023	30.06.2022-30.06.2023
Hasılat	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	79.943.403	83,3%
Satışların Maliyeti	-73,3%	-40,7%	-23,4%	-21,4%	-18,8%	-12.538.492	61,0%
BRÜT KAR (Zarar)	26,7%	59,3%	76,6%	78,6%	81,2%	67.404.911	89,4%
Genel Yönetim Giderleri	-19,7%	-9,8%	-0,8%	-1,7%	-1,9%	-1.758.144	106,8%
Pazarlama Giderleri	-0,1%	-6,3%	-0,9%	-1,7%	-1,6%	-1.106.937	67,4%
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,5%	819.743	5690,7%
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	0,0%	-0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	-	m.d.
ESAS FAALİYET KARI	6,9%	42,8%	75,0%	75,2%	78,2%	65.359.573	90,6%
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	5242,4%	704,2%	48,1%	101,0%	163,8%	191.170.065	197,2%
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-	m.d.
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI	5249,3%	747,0%	123,1%	176,2%	242,0%	256.529.638	151,7%
Finansman Gelirleri	28,9%	51,0%	4,0%	11,0%	57,3%	90.250.273	854,2%
Finansman Giderleri (-)	-0,1%	-140,6%	-5,5%	-30,0%	-1,5%	26.097.553	-90,8%
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	5278,1%	657,4%	121,6%	157,3%	297,8%	372.877.464	247,1%
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	-1175,8%	-156,6%	6,8%	-28,2%	0,0%	27.057.577	-100,0%
Dönem Vergi (Gideri) / Geliri	0,0%	0,0%	-0,2%	-3,1%	0,0%	2.990.196	-100,0%

¹⁰ Şirket'in bölünme yoluyla kurulması sonrasında oluşturulan ve 09.11.2020 - 31.12.2020 tarihlerini kapsayan finansal rapor dönemi kıst dönem olarak belirtilmektedir. Belirtilen kıst dönem olduğundan 2021 ve 2020 yılı karşılaştırması yapılamamaktadır.

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Aydin Caddesi No: 33
Torbalı İZMİR
Torbalı VD. No: 638 ÜS 8810



GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 96 Cihai Towers Kule 1 Kat: 9
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 384 10 10

Ertilenmiş Vergi (Gideri) / Geliri	-1175,8%	-156,6%	7,0%	-25,1%	0,0%	24.067.381	-100,0%
DÖNEM NET KARI (ZARARI)	4102,3%	500,8%	128,4%	129,1%	297,8%	399.935.041	322,9%

Kâr/Zarar Tablosundaki Önemli Değişiklikler

Hasılat ve Brüt Kâr

						Değişim (TL)	Değişim (%)
Hasılat (TL)	09.11.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2022-30.06.2022	01.01.2023-30.06.2023	30.06.2022-30.06.2023	30.06.2022-30.06.2023
Yurtiçi Satışlar	2.417.990	10.617.767	641.463.559	95.976.125	175.919.528	79.943.403	83,30%
- Kira Gelirleri	390.278	3.933.333	4.322.426	1.966.667	2.571.751	605.085	30,77%
- Bina Satış Gelirleri	2.027.712	6.684.434	637.141.133	94.009.458	173.347.776	79.338.318	84,39%
Toplam	2.417.990	10.617.767	641.463.559	95.976.125	175.919.528	79.943.403	83,30%

Hasılat (TL)	09.11.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2022-30.06.2022	01.01.2023-30.06.2023
Hasılat - Balıkesir - Konut	2.027.713	6.684.540	637.141.133	94.009.458	173.347.776
Konut Satışı - 800 Ada 1 Parsel	-	-	243.308.804	94.009.458	70.841.584
Konut Satışı - 798 Ada 5 Parsel	-	-	393.832.329	-	75.287.129
Konut Satışı - 799 Ada 1 Parsel	-	-	-	-	223.762
Konut Satışı - 801 Ada 2 Parsel	2.027.713	6.684.540	-	-	8.910.891
Konut Satışı - 677 Ada 16 Parsel	-	-	-	-	18.084.410
Hasılat - Balıkesir - Kira	283.333	2.833.333	3.222.426	1.416.667	2.021.752
AVM - Kira Geliri	283.333	2.833.333	3.102.087	1.416.667	2.016.668
Konut - Kira Geliri	-	-	117.797	-	-
Diğer Gelirler	-	-	2.542	-	5.085
Balıkesir Toplam Hasılat	2.311.046	9.517.873	640.363.559	95.426.125	175.369.529
AVM - Kira Geliri	106.944	1.100.000	1.100.000	550.000	550.000
İzmir Toplam Hasılat	106.944	1.100.000	1.100.000	550.000	550.000
Hasılat - Genel Toplam	2.417.990	10.617.873	641.463.559	95.976.125	175.919.528

Şirket, 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022, 30.06.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemlerde sırasıyla 2.417.990 TL, 10.617.767 TL, 641.463.559 TL, 95.976.125 TL ve 175.919.528 TL hasılat elde etmiştir.

Şirket'in bölünme yoluyla kurulduğu 09.11.2020-31.12.2020 arasında geçen dönemde kıst dönem geliri elde etmiştir. Şirket'in konut satış işlemleri 2020 yılında elde ettiği satışları, 801 ada 2 parseldeki projesinden 2 adet konut olarak gerçekleştirmiştir.

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No: 5
Torbalı İZMİR
Ticaret Sicil No: 839 083



GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 96 Kat: 5
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 384 10 10

Şirket'in konut satış işlemleri, 2021 yılında 800 ada 1 parseldeki projesinden 11 adet konut, 798 ada 5 parseldeki projesinden 9 adet konut, 801 ada 2 parseldeki projesinden 4 adet konut olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in konut satış işlemleri, 2022 yılında 800 ada 1 parseldeki projesinden 71 adet konut, 798 ada 5 parseldeki projesinden 203 adet konut olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in konut satış işlemleri, 2022 yılının ilk 6 aylık döneminde 800 ada 1 parseldeki projesinden 38 adet konut olarak gerçekleşmiştir.

Şirket'in konut satış işlemleri, 2023 yılının ilk 6 aylık döneminde 800 ada 1 parseldeki projesinden 12 adet konut, 798 ada 5 parseldeki projesinden 22 adet konut, 799 ada 1 parseldeki projesinden 2 adet konut, 677 ada 16 parseldeki projesinden 5 adet konut ve 801 ada 2 parseldeki projesinden 1 adet konut olarak gerçekleşmiştir.

Şirket hasılatını 2023 yılının ilk altı aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre 79.943.404 TL tutarında ve %83,3 oranında artırmış olup, artış 677 ada 16 parsel, 798 ada 5 parsel, 799 ada 1 parsel, 800 ada 1 parsel ve 801 ada 2 parsel üzerindeki sırasıyla 5 adet, 22 adet, 2 adet, 12 adet ve 1 adet konut satışından ve Torbalı AVM, Balıkesir AVM ile Balıkesir ili Edremit İlçesi 677 ada 1 parselde yer alan BİM Birleşik Mağazacılık A.Ş. iş yerinden elde edilen kira gelirinden kaynaklanmaktadır.

Satışların Maliyeti

						Değişim (TL)	Değişim (%)
Satışların Maliyeti (TL)	09.11.2020-	01.01.2021-	01.01.2022-	01.01.2022-	01.01.2023-	30.06.2022	30.06.2022
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2023	30.06.2023
Satılan Mamul Maliyeti	1.772.350	4.326.078	150.135.832	20.550.793	33.089.285	12.538.492	61,01%
- Bina Maliyetleri	1.772.350	4.326.078	150.135.832	20.550.793	33.089.285	12.538.492	61,01%
Toplam	1.772.350	4.326.078	150.135.832	20.550.793	33.089.285	12.538.492	61,01%

Satılan mamul maliyeti bina maliyetlerinden oluşmaktadır. Şirket'in, 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022, 30.06.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemlerde sırasıyla 1.772.350 TL, 4.326.078 TL, 150.135.832 TL, 20.550.793 TL ve 33.089.285 TL olarak gerçekleşmiş olup hasılat içindeki payı sırasıyla %73,3, %40,7, %23,4, %21,4 ve %18,8 olmuştur. Şirket'in satılan mamul maliyetleri 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 2023 yılının ilk altı aylık dönemine kıyasla 12.538.492 TL tutarında ve %61,0 oranında yükselmiştir. Maliyetlerin artış sebebi kat mülkiyetlerinin tamamlanması ve satışların başlamasıyla birlikte maliyetlerin yansıtılmasından kaynaklanmaktadır.

Şirket'in satışlarından elde ettiği brüt kar 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022, 30.06.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemlerde sırasıyla 645.640 TL, 6.291.689 TL, 491.327.727 TL, 75.425.332 TL ve 142.830.243 TL olarak gerçekleşmiş olup, brüt kar marjı ise sırasıyla %26,7, %59,3, %76,6, %78,6 ve %81,2 olarak gerçekleşmiştir. Şirket brüt karını 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 2023 yılının ilk altı aylık dönemine kıyasla 67.404.911 TL tutarında ve %89,4 oranında artırmıştır. Brüt karın artış sebebi Şirket'in konut projelerinin tamamlanmasıyla elde ettiği hasılat artışından kaynaklanmaktadır.

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:55/A
Torbalı /İZMİR
Torbalı V.D. No: 639/DK3/1504



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Tünel Towers Kule 1 Kat:5-B
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tet:0212 384 10 10

						Değişim (TL)	Değişim (%)
Faaliyet Giderleri (TL)	09.11.2020-	01.01.2021-	01.01.2022-	01.01.2022-	01.01.2023-	30.06.2022	30.06.2022
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2023	30.06.2023
Genel Yönetim Giderleri	475.500	1.039.116	5.050.654	1.645.600	3.403.744	1.758.144	106,8%
Vergi, Resim ve Harçlar	390.442	615.178	3.078.132	813.766	932.745	118.979	14,6%
Personel Giderleri	34.130	395.911	844.160	330.196	313.913	(16.283)	-4,9%
Amortisman Giderleri	979	-	-	-	-	-	m.d.
Danışmanlık Giderleri	-	16.118	744.937	358.651	840.092	481.441	134,2%
Aidat ve Noter Giderleri	38.748	3.991	72.248	34.366	572.203	537.837	1565,0%
Temsil Ağırlama Gideri	-	1.615	14.401	2.620	25.665	23.045	879,6%
Diğer Giderler	11.201	6.303	296.776	106.001	719.126	613.125	578,4%
Pazarlama Giderleri	2.906	670.228	5.524.106	1.642.250	2.749.187	1.106.937	67,4%
Personel Giderleri	-	-	-	-	1.305.570	1.305.570	m.d.
Satış Komisyon Giderleri	-	267.299	4.707.427	1.407.515	960.101	(447.414)	-31,8%
Sigorta Giderleri	-	-	-	-	109.920	109.920	m.d.
İlan ve Reklam Giderleri	-	187.194	484.869	55.141	89.697	34.556	62,7%
Kiralama Giderleri	-	54.751	91.328	6.503	60.643	54.140	832,5%
Amortisman Giderleri	1.044	69.245	83.317	40.853	30.021	(10.832)	-26,5%
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	-	76.856	38.583	-	-	-	m.d.
Diğer Giderler	1.862	14.883	118.582	132.238	193.235	60.997	46,1%
Toplam	478.406	1.709.344	10.574.760	3.287.850	6.152.931	2.865.081	87,1%

Şirket'in faaliyet giderleri genel yönetim giderleri ve pazarlama giderlerinden oluşmaktadır. Genel yönetim giderleri, Vergi, Resmi ve Harçlar, Personel Giderleri, Amortisman Giderleri, Danışmanlık Giderleri, Aidat ve Noter Giderleri, Temsil Ağırlama Gideri ve diğer giderlerden oluşmaktadır. Genel yönetim giderleri, 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022, 30.06.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemlerde sırasıyla 475.500 TL, 1.039.116 TL, 5.050.654 TL, 1.645.600 TL ve 3.403.744 TL olarak gerçekleşmiş olup, hasılatı oranı sırasıyla %19,7, %9,8, %0,8, %1,7 ve %1,9 olmuştur. Şirket'in genel yönetim giderleri 2022 yılında 2021 yılına kıyasla 4.011.538 TL tutarında ve %386,1 oranında artmış olup aynı dönemde yaşanan hasılat artış %5941,4 oranında olmuş ve genel yönetim giderlerindeki artış bu seviyenin altında kalmıştır. Şirket'in genel yönetim giderleri 2023 yılının ilk altı aylık döneminde 2022 yılının ilk 6 aylık dönemine kıyasla 1.758.144 TL tutarında ve %106,8 oranında artmış olup aynı dönemdeki hasılat artış %83,3 oranında gerçekleşmiştir. 2023 yılının ilk altı aylık döneminde genel yönetim giderlerindeki artış temelde danışmanlık giderleri ve aidat ve noter giderlerinin artışından kaynaklanmaktadır. Şirket'in konut satışları için ödemiş olduğu danışmanlık yapan firmalara ödediği tutardır. Konutların satışa konu edilmesi için belediyeye ödenen harçlarından dolayı artış gerçekleşmiştir.

Pazarlama giderleri, Satış Komisyon Giderleri, İlan ve Reklam Giderleri, Kiralama Giderleri, Amortisman Giderleri, Vergi, Resmi ve Harç Giderleri ve diğer giderlerden oluşmaktadır.

**ADDA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Gaybaşı Mahallesi Aydıncı Caddesi No: 10
Torbalı / İZMİR
Torbalı VD. No: 639 653 8618



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 36 Çiftçi Towers Kule 1 Kat: 4
34390 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 384 40 10

Pazarlama giderleri, 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022, 30.06.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemlerde sırasıyla 2.906 TL, 670.228 TL, 5.524.106 TL, 1.642.250 TL ve 2.749.187 TL olarak gerçekleşmiş olup, hasıllata oranları sırasıyla %0,1, %6,3, %0,9, %1,7 ve %1,6 olmuştur. Şirket'in pazarlama giderleri 2023 yılının ilk altı aylık döneminde 2022 yılının ilk altı aylık dönemine kıyasla 1.106.937 TL tutarında ve %67,4 oranında artmış olup, artış temelde personel giderlerinin 1.305.570 TL tutarında artmasından kaynaklanmaktadır. 2023 yılının ilk 6 aylık döneminde pazarlama giderleri altında sınıflanan personel giderlerindeki artış, Şirket'in belirtilen dönemde satış ve pazarlama departmanı oluşturulmasından kaynaklanmaktadır.

Esas Faaliyet Kârı

						Değişim (TL)	Değişim (%)
TL	09.11.2020-	01.01.2021-	01.01.2022-	01.01.2022-	01.01.2023-	30.06.2022 -	30.06.2022
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2023	30.06.2023
Hasılat	2.417.990	10.617.767	641.463.559	95.976.125	175.919.528	79.943.403	83,3%
Satışların Maliyeti	(1.772.350)	(4.326.078)	(150.135.832)	(20.550.793)	(33.089.285)	(12.538.492)	61,0%
BRÜT KAR (Zarar)	645.640	6.291.689	491.327.727	75.425.332	142.830.243	67.404.911	89,4%
Genel Yönetim Giderleri	(475.500)	(1.039.116)	(5.050.654)	(1.645.600)	(3.403.744)	(1.758.144)	106,8%
Pazarlama Giderleri	(2.906)	(670.228)	(5.524.106)	(1.642.250)	(2.749.187)	(1.106.937)	67,4%
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	-	7.280	184.567	14.405	834.148	819.743	5690,7%
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-	(41.959)	-	-	-	-	m.d.
ESAS FAALİYET KARI	167.234	4.547.666	480.937.534	72.151.887	137.511.460	65.359.573	90,6%

Esas faaliyet kârı, brüt kardan genel yönetim giderleri, pazarlama giderleri, esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderlerinin çıkarılarak elde edilen kârdır. 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022, 30.06.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemlerde sırasıyla 167.234 TL, 4.547.666 TL, 480.937.534 TL, 72.151.887 TL ve 137.511.460 TL olarak gerçekleşmiş olup, hasıllata oranı sırasıyla %6,9, %42,8, %75,0, %75,2 ve %78,2 olarak gerçekleşmiştir. Esas faaliyet karında 2023 yılının ilk altı aylık döneminde 2022 yılının ilk altı aylık dönemine kıyasla 65.359.573 TL tutarında ve %90,6 oranında artış yaşanmıştır. Aynı dönemde hasılat ve brüt karda yaşanan artışın üzerinde gerçekleşmiştir. Bu da Şirket'in genel yönetim giderleri, pazarlama giderleri ve esas faaliyetlerden diğer giderlerin sınırlı artışından kaynaklanmaktadır.

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

						Değişim (TL)	Değişim (%)
TL	09.11.2020-	01.01.2021-	01.01.2022-	01.01.2022-	01.01.2023-	30.06.2022 -	30.06.2022
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2023	30.06.2023

**ADRA ÇAYIRI MENKUL
YATIRIM MENKUL A.Ş.**
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:1/A
Yorbalı - İZMİR
Tic. Sic. No: 263907/01016



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5-6
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler (TL)	126.760.215	74.766.441	308.648.914	96.957.440	288.127.505	191.170.065	197,17%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışı	126.760.214	74.817.963	308.689.124	96.957.440	288.127.505	191.170.065	197,2%
Torbalı AVM	45.975.000	25.164.000	121.527.000	29.702.000	94.384.000	64.682.000	217,8%
Balıkesir AVM	52.181.000	45.132.000	137.429.000	50.111.000	152.938.000	102.827.000	205,2%
677 Ada 16 -Dükkan	-	-	30.804.637	-	12.792.500	12.792.500	m.d.
801 ada 2 - 6 konut	28.604.214	4.521.963	18.928.487	17.144.440	28.013.005	10.868.565	63,4%
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Kaynaklı Dönem Gideri (-)	-	(51.522)	(40.210)	-	-	-	m.d.
801 ada 2 - 6 konut	-	(51.522)	(40.210)	-	-	-	m.d.

Yatırım faaliyetlerinden gelirler, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin 30.06.2023 - SPK-2023-68, 30.06.2023 - SPK-2023-69, 30.06.2023 - SPK-2023-70, 30.06.2023 - SPK-2023-71, 30.06.2023 - SPK-2023-72, 30.06.2023 - SPK-2023-73, 30.06.2023 - SPK-2023-74, 30.06.2023 - SPK-2023-75, 30.06.2023 - SPK-2023-76, 30.06.2023 - SPK-2023-77, 30.06.2023 - SPK-2023-78, 30.06.2023 - SPK-2023-82 numaralı değerleme raporlarında saptanan gerçeğe uygun değer dolayısıyla hesaplanan değer artışlarından oluşmaktadır. Gayrimenkul değerleme raporunda yer alan değerlemeler ve yatırım amaçlı gayrimenkule ait dönem gideri sonucu Şirket'in yatırım faaliyetlerinden geliri 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022, 30.06.2022 ve 30.06.2023 tarihlerinde sırasıyla 126.760.215 TL, 74.817.963 TL, 308.689.125 TL, 96.957.440 TL ve 288.127.505 TL olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılı itibarıyla 126.760.215 TL'lik artış, Torbalı AVM'nin bina ve arsa değeri artışı toplamı 45.975.000 TL, Balıkesir AVM'nin bina ve arsa değeri artış toplamı 52.181.000 TL, 801 ada 2 parseldeki 6 adet konutun bina ve arsa artışı toplamı 28.604.214 TL olarak gerçekleşmiştir.

2021 yılı itibarıyla 74.766.441 TL'lik artışı Torbalı AVM'nin bina ve arsa değeri artışı toplamı 25.164.000 TL, Balıkesir AVM'nin bina ve arsa değeri artış toplamı 45.132.000 TL, 801 ada 2 parseldeki 6 adet konutun bina ve arsa artışı toplamı 4.521.962 TL olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılında ve 2022 yılında 801 ada 2 parseldeki 6 adet konuta ait dönem gideri sırasıyla 51.522 TL ve 40.210 TL olarak oluşmuştur.

2022 yılı itibarıyla 308.648.914 TL'lik artış Torbalı AVM'nin bina ve arsa değeri artışı toplamı 121.527.000 TL, Balıkesir AVM'nin bina ve arsa değeri artış toplamı 137.429.000 TL, 801 ada 2 parseldeki 6 adet konutun bina ve arsa artışı toplamı 18.928.487 TL ve 677 ada 16 parsel Hamidiye'deki işyerinin bina ve arsa değeri artışı toplamı 30.804.637 TL olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılında 801 ada 2 parseldeki 6 adet konuta ait dönem gideri 40.210 TL olarak oluşmuştur.

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Gayretiye Mahallesi Aydın Caddesi No: 5/1
Torbalı /İZMİR
Torbalı VDI No: 639 080 8616



GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:90 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:8
34040 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

Şirket, 2023 yılının ilk 6 aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla yatırım faaliyetlerinden gelirlerini 191.170.065 TL tutarında ve %197,2 oranında artırmıştır. 191.170.065 TL tutarındaki artış Torbalı AVM'nin bina ve arsa değeri artışı toplamı 64.682.000 TL, Balıkesir AVM'nin bina ve arsa değeri artış toplamı 102.827.000 TL, 801 ada 2 parseldeki 6 adet konutun bina ve arsa artışı toplamı 10.868.565 TL ve 677 ada 16 parsel Hamidiye'deki işyerinin bina ve arsa değeri artış toplamı 12.792.500 TL'den oluşmaktadır.

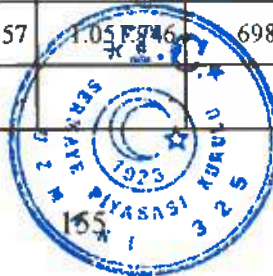
Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinden elde ettiği AVM gelirlerinin tespitinde kullanılan söz konusu taşınmazlara ilişkin Başkent Taşınmaz Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 30.06.2023 tarihli gayrimenkul değerleme raporunda yer alan tespitlere göre;

- Yatırım faaliyetlerinden gelirler içerisindeki Balıkesir AVM için 30.06.2023 tarihli değerleme raporunda nihai değer maliyet yöntemi ile hesaplanmıştır. Maliyet yaklaşımı yöntemine göre gayrimenkulün piyasa değeri; var olan yapıların günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti ile saptanmaktadır. Bu yaklaşıma göre taşınmaz için; 455.000.000 TL nihai değeri hesaplanmıştır.
- Yatırım faaliyetlerinden gelirler içerisindeki Torbalı AVM için 30.06.2023 tarihli değerleme raporunda nihai değer maliyet yöntemi ile hesaplanmıştır. Maliyet yaklaşımı yöntemine göre gayrimenkulün piyasa değeri; var olan yapıların günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti ile saptanmaktadır. Bu yaklaşıma göre taşınmaz için; 310.000.000 TL nihai değeri hesaplanmıştır.
- Yatırım faaliyetlerinden gelirler içerisindeki Edremit İlçesi Altınoluk Mahallesinde 801 ada 2 parselin 5 adet bağımsız bölümün 30.06.2023 tarihli değerleme raporunda nihai değer Pazar yaklaşımı yöntemi ile saptanmıştır. Pazar yaklaşımı yönteminde varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. Bu yöntemle yapılan hesaplaması sonucunda taşınmazlar için 75.500.000 TL nihai değer hesaplanmıştır.
- Yatırım faaliyetlerinden gelirler içerisindeki Edremit İlçesi Hamidiye Mahallesinde 677 Ada 16 parseldeki işyeri vasıflı gayrimenkul için 30.06.2023 tarihli değerleme raporunda nihai değer maliyet yöntemi ile hesaplanmıştır. Maliyet yaklaşımı yöntemine göre gayrimenkulün piyasa değeri; var olan yapıların günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti ile saptanmaktadır. Bu yaklaşıma göre taşınmaz için; 50.000.000 TL nihai değeri hesaplanmıştır.

Finansman Gelir ve Giderleri

Finansman Gelirleri (TL)						Değişim (TL)	Değişim (%)
	09.11.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2022-30.06.2022	01.01.2023-30.06.2023	30.06.2022-30.06.2023	30.06.2022-30.06.2023
Kur Farkı Gelirleri	2.872	3.235.386	14.016.364	9.672.462	85.768.918	76.096.456	786,73%
Faiz Gelirleri	-	766.339	10.436.406	194.425	14.681.030	14.486.605	7451,00%
Reeskont Faiz Gelirleri	695.764	1.411.357	1.057.746	698.087	350.935	(347.152)	-49,73%
Menkul Kıymet Satış Geliri	-	-	-	-	14.364	14.364	m.d.

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mahallesi: Aylin Caddesi No: 2/1
Tarihli: 12/06/2023
Torbalı VD. No: 639/00000000000000000000



GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 26 Sıfır Kat Kat: 8
34390 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 384 10 10

Toplam	698.636	5.413.082	25.504.516	10.564.974	100.815.247	90.250.273	854,24%
--------	---------	-----------	------------	------------	-------------	------------	---------

Finansman gelirleri Kur Farkı Gelirleri, Faiz Gelirleri, Reeskont Faiz Gelirlerinden ve Menkul Kıymet Satış Gelirlerinden oluşmaktadır. Şirket'in finansman gelirleri 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022, 30.06.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemlerde sırasıyla, 698.636 TL, 5.413.082 TL , 25.504.516 TL, 10.564.974 TL ve 100.815.247 TL olarak gerçekleşmiş olup, hasılat içindeki payı sırasıyla %28,9, %51,0 ve %4,0, %11,0 ve %57,3 olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılının ilk 6 aylık döneminde 2022 yılının ilk 6 aylık dönemine kıyasla Şirket'in finansman gelirleri 90.250.273 TL tutarında ve %854,2 oranında artmıştır. Artış temelde kur farkı gelirlerinin artışı ve faiz gelirlerinin artışından kaynaklanmaktadır.

Finansman Giderleri (TL)						Değişim (TL)	Değişim (%)
	09.11.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2022-30.06.2022	01.01.2023-30.06.2023	30.06.2022-30.06.2023	30.06.2022-30.06.2023
Kur Farkı Giderleri	-	5.617.596	2.023.679	1.439.885	1.216.124	(223.761)	-15,5%
Faiz Giderleri	2.070	8.534.686	31.622.820	25.794.925	233.289	(25.561.636)	-99,1%
Reeskont Faiz Giderleri	-	777.571	1.591.591	1.511.026	1.198.870	(312.156)	-20,7%
Toplam	2.070	14.929.853	35.238.090	28.745.836	2.648.283	(26.097.553)	-90,8%

Finansman giderleri Kur Farkı Giderleri, Faiz Giderleri ve Reeskont Faiz Giderlerinden oluşmaktadır. Şirket'in finansman giderleri 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022, 30.06.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemlerde tarihlerinde sırasıyla, 2.070 TL, 14.929.853 TL, 35.238.090 TL, 28.745.836 TL ve 2.648.283 TL olarak gerçekleşmiş olup, hasılat içindeki payı sırasıyla %0,1, %140,6, %5,5, %30,0 ve %1,5 olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılının ilk 6 aylık döneminde 2022 yılının ilk 6 aylık dönemine kıyasla Şirket'in finansman giderleri 26.097.553 TL tutarında ve %90,8 oranında azalmıştır. Finansman giderlerindeki düşüş temelde faiz giderlerinin düşüşünden kaynaklanmıştır.

Net Dönem Karı

Net dönem karı Şirket'in konut satışlarından ve kira gelirlerinden elde ettiği gelirlerin artmasıyla birlikte 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022, 30.06.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemlerde sırasıyla, 99.193.390 TL, 53.170.924 TL , 823.740.860 TL, 123.870.888 TL ve 523.805.929 TL olarak gerçekleşmiştir. Şirket'in net dönem karı 2023 yılının ilk altı aylık döneminde 2022 yılının ilk altı aylık dönemine kıyasla 399.935.041 TL tutarında ve %322,9 oranında artmıştır. İlgili dönemdeki net dönem kârı artışı, gelirlerin giderlere oranla daha fazla artırılması sayesinde hasılat artış oranı olan %83,3'ün üzerinde seyretmiştir.

10.2.2. Net satışlar veya gelirlerde meydana gelen önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin nedenlerine ilişkin açıklama:

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çarşıoğlu Mahallesi Aydın Caddesi No:5
Torbalı - İZMİR
Tic. Sic. No: 263908/06616

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU
156 SAKI 3 2 5
N: 156

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5
34390 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

						Değişim (TL)	Değişim (%)
Hasılat (TL)	09.11.2020- 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2023- 30.06.2023	30.06.2022- 30.06.2023	30.06.2022- 30.06.2023
Yurtiçi Satışlar	2.417.990	10.617.767	641.463.559	95.976.125	175.919.528	79.943.403	83,30%
- Kira Gelirleri	390.278	3.933.333	4.322.426	1.966.667	2.571.751	605.085	30,77%
- Bina Satış Gelirleri	2.027.712	6.684.434	637.141.133	94.009.458	173.347.776	79.338.318	84,39%
Toplam	2.417.990	10.617.767	641.463.559	95.976.125	175.919.528	79.943.403	83,30%

Şirket'in gelir kalemleri, projelerin tamamlanması ile elde edilen konut satış gelirleri ile Şirket'in sahip olduğu AVM'lerden elde edilen kira gelirleridir. Şirket 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022, 31.12.2022, 30.06.2022 ve 30.06.2023 tarihlerinde sırasıyla 2.417.990 TL, 10.617.767 TL ve 641.463.559 TL, 95.976.125 TL ve 175.919.528 TL hasılat elde etmiştir. Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022, 30.06.2022 ve 30.06.2023 tarihleri itibarıyla sırasıyla kira gelirlerinin toplam gelirleri içindeki payı %16,1, %37,0, %0,7, %2,0 ve %1,5 olarak gerçekleşmiş olup, kira gelirlerinin toplam gelirleri içindeki payı 2023 yılının ilk 6 aylık döneminde 2022 yılının aynı dönemine kıyasla 605.085 TL artış göstermiştir.

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022, 30.06.2022 ve 30.06.2023 tarihleri itibarıyla, bağımsız bölüm satış gelirlerinin toplam gelirleri içerisindeki payı sırasıyla %83,9, %63,0, %99,3, %98,0 ve %98,5 olarak gerçekleşmiştir.

Şirket gelirlerini 2023 yılının ilk 6 aylık döneminde 2022 yılının aynı dönemine kıyasla 79.943.403 TL tutarında ve %83,3 oranında artırmış olup, artışın 79.338.318 TL tutarındaki kısmı bina satış gelirinden elde edilen artış kaynaklı, 605.085 TL tutarındaki kısmı ise kira gelirlerinden elde edilen artış kaynaklıdır.

Şirket başlamış olduğu projelerinde anahtar teslim satış politikasını benimsediğinden 2021 yılı sonu itibarıyla bitirmiş olduğu projelerin satışına başlamıştır. 2022 yılının tamamında konut projelerinde hedef satış politikasını uygulamıştır.

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022, 30.06.2022 ve 30.06.2023 tarihlerinde sona eren mali dönemler itibarıyla satışlarının kırılımı aşağıdaki tablo ile özetlenmiştir.

						Değişim (TL)	Değişim (%)
Hasılat (TL)	09.11.2020- 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2023- 30.06.2023	30.06.2022- 30.06.2023	30.06.2022- 30.06.2023
Hasılat - Balıkesir - Konut	2.027.713	6.684.540	637.141.133	94.009.458	173.347.776	79.338.318	84,4%
Konut Satışı - 800 Ada 1 Parsel	-	-	243.308.804	94.009.458	70.841.584	-23.167.874	-24,6%
Konut Satışı - 798 Ada 5 Parsel	-	-	393.832.329	-	75.287.129	75.287.129	m.d.
Konut Satışı - 799 Ada 1 Parsel	-	-	-	-	223.762 ¹¹	223.762	m.d.

¹¹ Şirket'in, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihleri arasında 799 Ada 1 Parsel'de yer ortak alan satışından kaynaklanmaktadır. Toplam satış alan 36 m² olup, 31.12.2022 tarihinde belirlenen rayiç değer üzerinden satış Cengiz OKULLU'ya gerçekleştirilmiştir.

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Gayrettepe Mahallesi Ayılık Caddesi No:5/5
Tarihli: İZMİR
Ticaret Sicil No: 038 082 2018



GARANTİ YATIRIM MENKUL KİMLİKLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:98 ÇIKCI Towers Kule 1 Kat:5-8
34390 Beşiktaş/İS/34450
Tel:0212 384 10 10

Konut Satışı - 801 Ada 2 Parsel	2.027.713	6.684.540	-	-	8.910.891	8.910.891	m.d.
Konut Satışı - 677 Ada 16 Parsel	-	-	-	-	18.084.410	18.084.410	m.d.
Hasılat - Balıkesir - Kira	283.333	2.833.333	3.222.426	1.416.667	2.021.752	605.086	42,7%
AVM - Kira Geliri	283.333	2.833.333	3.102.087	1.416.667	2.016.668	600.001	42,4%
Konut - Kira Geliri	-	-	117.797	-	-	-	m.d.
Diğer Gelirler	-	-	2.542	-	5.085	5.085	m.d.
Balıkesir Toplam Hasılat	2.311.046	9.517.873	640.363.559	95.426.125	175.369.529	79.943.404	83,8%
AVM - Kira Geliri	106.944	1.100.000	1.100.000	550.000	550.000	-	0,0%
İzmir Toplam Hasılat	106.944	1.100.000	1.100.000	550.000	550.000	-	0,0%
Hasılat - Genel Toplam	2.417.990	10.617.873	641.463.559	95.976.125	175.919.528	79.943.404	83,3%

10.2.3. İhraççının, izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla meydana gelen faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, finansal veya parasal politikalar hakkında bilgiler:

Türkiye'nin GSYH düzeyi, kişi başına milli gelir, harcama düzeyi, nüfus artışı, kentleşme, demografik ve sosyal eğilimler, enflasyon oranları, faiz oranları, tüketici talebi, kurlar gibi faktörler Türkiye gayrimenkul ve inşaat sektörünü, dolayısıyla Şirket'i etkileyebilmektedir. Bu faktörler dışında Şirket'i doğrudan etkilemiş bir faktör bulunmamaktadır.

10.3. İhraççının borçluluk durumu

Şirket'in 30.06.2023 tarihi itibarıyla borçluluk durumu aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Şirket'in borçluluk durumuna ilişkin tablodan görüleceği üzere Şirket herhangi bir yükümlülüğü kapsamında teminat vermemiştir.

BORÇLULUK DURUMU (TL)	30.06.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler	16.417.518
Garantili	-
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	16.417.518
Uzun Vadeli Yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	322.193
Garantili	-
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	322.193
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	16.739.711
Özkaynaklar	1.719.609.221
Ödenmiş Sermaye	220.000.000

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mahallesi Aykın Caddesi No:3/A
Torbalı - İZMİR
Tic. Sic. No: 639 090 0610



GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mısırbaşı Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftlik Towers Kule 1 Kat:6
34360 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	(267.822)
Geçmiş yıllar kârları veya zararları	976.071.114
Net dönem kârı veya zararı	523.805.929
TOPLAM KAYNAKLAR	1.736.348.932

NET BORÇLULUK DURUMU (TL)	01.01.2023
	30.06.2023
A. Nakit	239.471.316
B. Nakit Benzerleri	13.396.449
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-
D. Likidite (A+B+C)	252.867.765
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	-
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	-
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	89.213
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	89.213
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	(252.778.552)
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	-
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	-
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	(252.778.552)

İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in borçluluk durumunda önemli bir değişiklik bulunmamaktadır.

Kredi Sözleşmeleri

Şirket büyüme planlarını gerçekleştirebilmesi, yatırım harcamalarını yapabilmesi ve bu yatırımlar sonucunda faaliyetlerden kaynaklı doğacak olan işletme sermayesi ihtiyacını karşılayabilmesi için nakde gereksinim duymaktadır. Şirket, söz konusu yatırım harcamalarının büyük çoğunluğunu özkaynakları ile finanse etmekte olup kalan kısımları ve nakit ihtiyacı için banka kredisi kullanmaktadır.

Şirket, nakit ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla Türkiye'de kurulu çeşitli bankalarla genel şartları haiz çeşitli genel kredi sözleşmeleri akdetmiştir. Bu bankalarla akdedilen genel kredi sözleşmeleri tahtında Şirket'in kullanımına sunulan krediler Türk Lirası cinsindendir.

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
 Tarih: 12.06.2023
 Tarih: 12.06.2023
 Tarih: 12.06.2023



GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
 Mithatpaşa Mahallesi Barbaros Bulvarı
 No: 96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat: 5
 34340 Beşiktaş/İSTANBUL
 Tel: 0212 384 10 10

11. İHRAÇÇININ FON KAYNAKLARI

11.1. İhraççının kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:
Şirket'in 30.06.2023 tarihi itibarıyla fon kaynakları aşağıdaki gibidir.

TOPLAM KAYNAKLAR (TL)	30.06.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler	16.417.518
Kısa Vadeli Borçlanmalar	89.213
Ticari Borçlar	6.980.370
- İlişkili Taraf	-
- İlişkili Olmayan Taraf	6.980.370
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	147.961
Diğer Borçlar	16.528
- İlişkili Taraf	-
- İlişkili Olmayan Taraf	16.528
Ertelenmiş Gelirler	9.038.389
Kısa Vadeli Karşılıklar	24.043
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	24.043
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	121.014
Uzun Vadeli Yükümlülükler	322.193
Uzun Vadeli Karşılıklar	322.193
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	322.193
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-
Özkaynaklar	1.719.609.221
Ödenmiş Sermaye	220.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-267.822
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)	-267.822
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	976.071.114
Net Dönem Karı / Zararı	523.805.929
TOPLAM KAYNAKLAR	1.736.348.932
Fon Kaynaklarının Toplamdaki Payları (%)	
Kısa Vadeli Yükümlülükler/Toplam Kaynaklar	0,95%
Uzun Vadeli Yükümlülükler/Toplam Kaynaklar	0,02%
Özkaynaklar/Toplam Kaynaklar	99,04%

30.06.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in fon kaynaklarının %99,04'ü özkaynaklarından ve %0,95'i kısa vadeli yükümlülüklerinden ve %0,02'si uzun vadeli yükümlülüklerinden oluşmaktadır. Kısa vadeli yükümlülükler temelde 6.980.370 TL tutarındaki ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar ve 9.038.389 TL tutarındaki ertelenmiş gelirlerden oluşmaktadır. Şirket, geçmiş dönem içinde kullanmış olduğu kredileri, kira ve satış gelirleri ile nakdi sermaye artışından gelen kaynak ile geri ödemiştir. Şirket'in, yeterli miktarda nakit sağlayarak likidite riskini minimum seviyede tuttuğu düşünülmektedir.

ADRA MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çaybaşı Mahallesi Aydın Çarşısı Kat:10
Ticaret Sicil No: 270900
Ticaret Sicil No: 270900



GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5-8
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihleri itibarıyla özet nakit akış tablosu aşağıdaki gibidir.

TL	09.11.2020- 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2022- 30.06.2023
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akımları	91.256.698	(282.754.642)	217.464.631	155.164.993
Dönem Kârı (Zararı)	99.193.390	53.170.924	823.740.860	523.805.929
Dönem Net Kârı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler;	(98.980.040)	(50.183.375)	(319.369.937)	(288.061.395)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	91.043.348	(285.742.191)	(286.906.292)	(80.579.541)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	(90.947.950)	(173.316)	(35.931)	4.883.265
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(677.949)	(173.316)	(35.931)	(4.027.626)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(90.270.001)	-	-	8.910.891
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	-	313.883.992	(154.582.150)	(1.291.825)
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	200.000.000	-	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	120.000.000	186.095.000	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	-	-	(308.500.670)	-
Ödenen Faiz	-	(6.116.008)	(33.557.518)	-
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	-	-	1.381.038	(1.291.825)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)	308.748	30.956.034	62.846.550	158.756.433
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	-	-	-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)	308.748	30.956.034	62.846.550	158.756.433
E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	-	308.748	31.264.782	94.111.332
F. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	308.748	31.264.782	94.111.332	252.867.765

Şirket, işletme faaliyetlerinden 31.12.2020 ve 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihi itibarıyla sırasıyla, 91.256.698 TL, 217.464.631 TL ve 155.164.993 TL tutarında nakit yaratırken 31.12.2021 tarihinde işletme faaliyetleri kaynaklı 282.754.642 TL tutarında nakit çıkışı yaşamıştır.

Şirket, yatırım faaliyetlerinden kaynaklı 31.12.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihinde sona eren dönemler itibarıyla sırasıyla, 90.947.950 TL, 173.316 TL ve 35.931 TL nakit çıkışı

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Çaybaşı Mahallesi Aydırcılar Caddesi No: 2
Torbalı /İZMİR
Ticaret Sicil No: 271800
Ticaret Sicil No: 271800



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 50 Çiftçi Towers Kule 1 Kat: 6 B
34396 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 384 10 10

yaşanırken, 30.06.2023 tarihinde sona eren dönemde 4.883.265 TL nakit yaratabilmiştir. Şirket 09.11.2020-31.12.2020 arasında, 90.270.001 TL tutarında Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışı yaşarken aynı dönem itibarıyla Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan 677.949 TL tutarında nakit çıkışı yaşamıştır. 31.12.2021 ve 31.12.2022 tarihlerinde ise sırasıyla 173.316 TL ve 35.931 TL nakit çıkışı yaşamıştır. Şirket 01.01.2023-30.06.2023 döneminde 4.027.626 TL tutarında Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların, temelde taşıt alımından kaynaklanan nakit çıkışı yaşarken, 8.910.891 TL tutarında nakit akışını yatırım amaçlı gayrimenkul satışıyla yaratabilmiştir.

Şirket, finansman faaliyetleri kaynaklı 31.12.2020 tarihinde sona eren kıst mali dönem itibarıyla nakit yaratabilmezken, 31.12.2021 tarihinde sona eren mali dönem itibarıyla 313.883.992 TL nakit yaratabilmiştir. 31.12.2022 tarihinde sona eren mali dönemde ise finansman faaliyetleri kaynaklı 154.582.150 TL nakit çıkışı yaşanmıştır. 31.12.2022'de finansman faaliyetleri kaynaklı yaşanan nakit çıkışının 308.500.670 TL tutarındaki nakit çıkışı borç ödemelerine ilişkin ve 33.557.518 TL'lik kısmı ise faiz ödemelerinden kaynaklanmaktadır. 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönem itibarıyla 1.291.825 TL tutarında finansman faaliyetleri kaynaklı nakit çıkışı yaşanmıştır. İlgili nakit çıkışı, Şirket'in inşaat malzemesi alımı kapsamında kredi kartıyla ödeme yapmış olduğu 1.381.038 TL'lik tutarın 30.06.2023 döneminde 1.291.825 TL tutarındaki kısmının ödenmesini gösteren nakit çıkışıdır.

Şirket, 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemler itibarıyla faaliyetlerinden toplamda sırasıyla 308.748 TL, 30.956.034 TL, 62.846.550 TL ve 158.756.433 TL tutarında nakit elde ederek dönem sonu nakit ve nakit benzerleri bakiyesini aynı dönemler itibarıyla sırasıyla 308.748 TL, 31.264.782 TL, 94.111.332 TL ve 252.867.765 TL seviyelerine getirmiştir.

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Fonlarını yönetirken Şirket'in hedefi, ortaklarına getiri, diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in nakit akışının sürdürülebilirliğini korumaktır. Şirket tamamlanan konut satışlarından elde ettiği gelirler ve kira gelirleri ile nakit akışını sağlamaktadır. Net borç hazır değerlerin toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

Şirket'in 30.06.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in net finansal borcu -252.778.552 TL tutarında olup likiditesinin toplam finansal borçlarından 252.778.552 TL tutarından daha fazla olduğu anlaşılmaktadır. 30.06.2023 tarihi itibarıyla Şirket'in borçlanma ihtiyacı bulunmamaktadır. Bununla birlikte, yakın gelecekte Şirket'in borçlanma ihtiyacı duyacağı da öngörülmemektedir. Planlanan halka arz işleminden Şirket'in elde edeceği fonlar ve mevcut bağımsız bölüm satışlarından elde edeceği gelirler ile gelecekte yapılması planlanan projelerin ve nakit akışının finansmanının sağlanması planlanmaktadır.

NET BORÇLULUK DURUMU (TL)	09.11.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
A.Nakit	308.748	31.264.782	24.111.328	239.471.316
B.Nakit Benzerleri	-	-	70.000.004	13.396.449
C.Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-	-	-	-
D.Likidite (A+B+C)	308.748	31.264.782	94.111.332	252.867.765
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-	-	-	-

ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51
Torbali 12MİR
Torbali VDI No: 639 083 8615



GARANTİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Misbahçe Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:98 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:8
34200 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	-	122.405.670	-	-
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	-	-	-	-
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-	-	1.381.038	89.213
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	-	122.405.670	1.381.038	89.213
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	(308.748)	91.140.888	(92.730.294)	(252.778.552)
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	-	-	-	-
L. Tahviller	-	-	-	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-	-	-	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	-	-	-	-
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	(308.748)	91.140.888	(92.730.294)	(252.778.552)

11.4. İşletme sermayesi beyanı:

Şirket'in net işletme sermayesi 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihlerinde sona eren mali dönemlerde sırasıyla -73.898.425 TL, 121.024.172 TL, 584.797.456 TL ve 824.339.081 TL tutarındadır. Şirket'in mevcut finansman imkanları ve nakit ve nakit kaynakları dikkate alındığında yıllık olarak operasyonel ihtiyaçlarını karşılayabilecek düzeyde işletme sermayesi yaratabildiği düşünülmektedir. Bununla birlikte 2020 yılında net işletme sermayesinin negatif çıkmasının sebebi; 2021 yılında nakit sermaye artışında kullanılmak üzere ilişkili taraflardan sağlanan 192.750.000 TL tutarındaki Diğer Borçlar' dan kaynaklanmaktadır.

TL	09.11.2020- 31.12.2020	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 30.06.2023
A- Dönen Varlıklar	138.944.398	323.439.932	638.082.572	840.756.599
B- Kısa Vadeli Yükümlülükler	212.842.823	202.415.760	53.285.116	16.417.518
A-B Net İşletme Sermayesi	-73.898.425	121.024.172	584.797.456	824.339.081
Hasılat	2.417.990	10.617.767	641.463.559	175.919.528
Hasılat İçindeki Payı	-3056,20%	1139,80%	91,20%	468,59%

11.5. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi:

Şirket'in faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar (davalar, anlaşmalar, önemli uyumsuzluklar, teminat, rehin, ipotekler vb.) bulunmamaktadır.

11.6. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:

Yoktur.

ADRA SAKRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Caybaşı Mahallesi Ayvın Çarşısı No: 1/A
Tarih: 12.11.2023
Ticaret Sicil No: 639 000 001 001 001



GARANTİ YATIRIM MENKUL KURUMLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 96 Çiftçi Towers Kat: 10/5-8
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 384 10 10

14. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

14.1. İhraççının kar beklentileri ile içinde bulunulan ya da takip eden hesap dönemlerine ilişkin kar tahminleri:

Yoktur.

14.2. İhraççının kar tahminleri ve beklentilerine esas teşkil eden varsayımlar:

Yoktur.

14.3. Kar tahmin ve beklentilerine ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

14.4. Kar tahmini veya beklentilerinin, geçmiş finansal bilgilerle karşılaştırılabilecek şekilde hazırlandığına ilişkin açıklama:

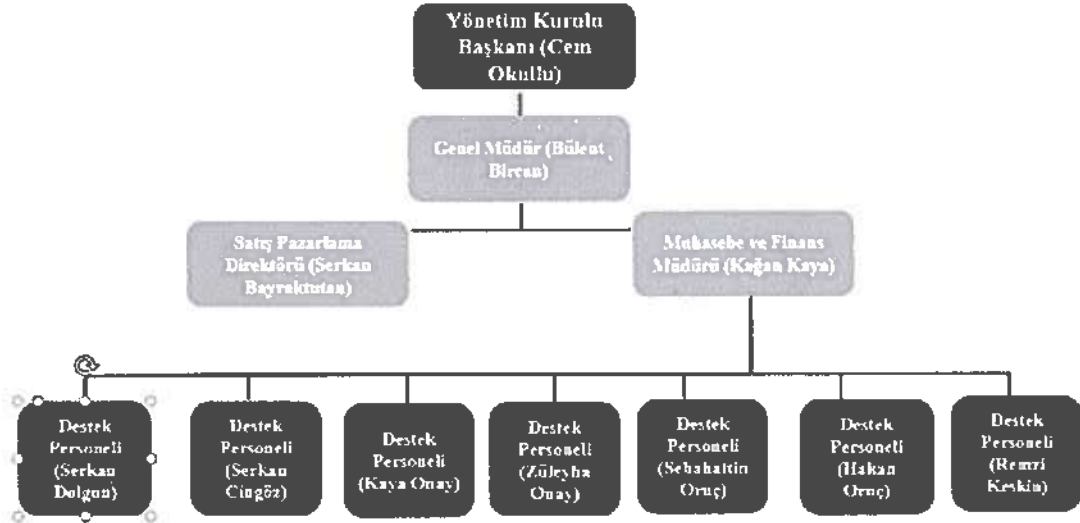
Yoktur.

14.5. Daha önce yapılmış kar tahminleri ile bu tahminlerin işbu izahname tarihi itibarıyla hala doğru olup olmadığı hakkında bilgi:

Yoktur.

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER

15.1. İhraççının genel organizasyon şeması:



ADI SOYADI	GÖREVİ	SÜRESİ
Cem OKULLU	Yönetim Kurulu Başkanı	2020-Devam Ediyor.
Cengiz OKULLU	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	2020- Devam Ediyor.
İşıl DİNÇER	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	2022 – Devam Ediyor
Selim YALIN	Onur Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	2022 – Devam Ediyor

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çarşıbaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:1/A
Torbalı İZMİR
Torbalı VD. No: 839 083 0018



GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

Bülent BİRCAN	Genel Müdür/Yönetim Kurulu Üyesi	2022- Devam Ediyor.
Serkan BAYRAKTUTAN	Pazarlama ve Satış Direktörü	2020 – Devam Ediyor.
Kağan KAYA	Muhasebe ve Finans Müdürü	2021- Devam Ediyor.

15.2. İdari yapı:

15.2.1. İhraççının yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
					(TL)	(%)
Cem OKULLU	Yönetim Kurulu Başkanı	Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A Torbalı/İZMİR	Yönetim Kurulu Başkanı	28.12.2022 Olağan üstü Genel Kurul Kararı uyarınca 28.12.2025 tarihine kadar yönetim kurulu üyesi, 28.12.2023 tarihine kadar ise yönetim kurulu başkanı seçilmiştir.	110.000.000	50
Cengiz OKULLU	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A Torbalı/İZMİR	Yönetim Kurulu Başkan Vekili-Yönetim Kurulu Üyesi	28.12.2022 Olağan üstü Genel Kurul Kararı uyarınca 28.12.2025 tarihine kadar yönetim kurulu üyesi, 28.12.2023 tarihine kadar ise yönetim kurulu vekili seçilmiştir.	110.000.000	50
Bülent BİRCAN	Yönetim Kurulu Üyesi	Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A Torbalı/İZMİR	Yönetim Kurulu Üyesi - Genel Müdür	28.12.2022 Olağan üstü Genel Kurul Kararı uyarınca 28.12.2025 tarihine kadar yönetim kurulu üyesi, 02/01/2023 tarihinde Genel Müdür olarak seçilmiştir.	-	-
Işıl DİNÇER	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A Torbalı/İZMİR	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	28.12.2022 Olağan üstü Genel Kurul Kararı uyarınca 28.12.2025 tarihine kadar bağımsız yönetim kurulu üyesi seçilmiştir.	-	-

ABRA GARANTİ MENKUL
YATIRIM MENKULLERİ A.Ş.
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A
Torbalı /İZMİR
Tic. Sic. No: 639.081.0616



GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çirççi Towers Kule 1 Kat:5-B
34360 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

Selim Onur YALIN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A Torbalı/İZMİR	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	28.12.2022 Olağan üstü Genel Kurul Kararı uyarınca 28.12.2025 tarihine kadar bağımsız yönetim kurulu üyesi seçilmiştir.		
------------------	-------------------------------	---	-------------------------------	---	--	--

Adı Soyadı	Yönetim Kurulu üyelerinin ihraççı dışında yürüttükleri görevler
Cem OKULLU	Cem Zeytin A.Ş., Ege Proje Gayrimenkul A.Ş. ve Tukaş Gıda San.ve Tic. A.Ş. Ortağı
Cengiz OKULLU	Cem Zeytin A.Ş., Ege Proje Gayrimenkul A.Ş. ve Tukaş Gıda San.ve Tic. A.Ş. Ortağı
Bülent BİRCAN	Yoktur
Işıl DİNÇER	ID Consultancy Gayrimenkul Geliştirme ve Pazarlama Kurucusu ve Yöneticisi
Selim Onur YALIN	Mono Mimarlık Genel Müdür

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Cem OKULLU	Yönetim Kurulu Başkanı	Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A Torbalı/İZMİR	Yönetim Kurulu Başkanı	110.000.000	50
Cengiz OKULLU	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A Torbalı/İZMİR	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	110.000.000	50

ABRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A Torbalı /İZMİR
Tic. Sic. No: 271866
Tic. Sic. No: 271866



GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:9
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271866
Tic. Sic. No: 271866
Tel:0212 384 10 10

Bülent BİRCAN	Genel Müdür	Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A Torbalı/İZMİR	Genel Yönetim Müdür-Kurulu Üyesi	-	-
Serkan BAYRAKTUTAN	Pazarlama ve Satış Direktörü	Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A Torbalı/İZMİR	Pazarlama Müdürü	-	-
Kağan KAYA	Muhasebe ve Finans Müdürü	Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A Torbalı/İZMİR	Muhasebe Müdürü	-	-

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

Adı Soyadı	Görevi	İş Adresi	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Cem OKULLU	Yönetim Kurulu Başkanı	Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A Torbalı/İZMİR	Yönetim Başkanı Kurulu	110.000.000	50
Cengiz OKULLU	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A Torbalı/İZMİR	Yönetim Başkan Kurulu Vekili-Yönetim Kurulu Üyesi	110.000.000	50

15.2.4. 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:

Şirket'in Yönetim Kurulu Başkanı Cem OKULLU ile Yönetim Kurulu Başkan Vekili Cengiz OKULLU kardeşlerdir. Şirket'in mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel arasında başkaca bir akrabalık ilişkisi bulunmamaktadır.

ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A
Torbalı /İZMİR
Torbalı V.D. No: 639 01/2861



GARANTİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:98 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5-B
34260 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

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

Cem Okullu (Yönetim Kurulu Başkanı)

1972 yılında Yozgat'ta doğmuştur. Ortaokul eğitimini Ankara'da Anıttepe Lisesi'nde tamamlamıştır. 1990 yılından itibaren zeytin toptan ticaretinin yapıldığı Cem Zeytin A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı, 2014 yılından itibaren salça ve domates ürünleri, konserve, turşu, reçel, sos ve dondurulmuş gıda üretimi yapan Tukaş Gıda Sanayi A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır. 1990 yılından itibaren yürüttüğü inşaat yapım faaliyetlerini, 2020 yılında ikamet amaçlı binaların inşaatının yapıldığı Şirket bünyesine taşıyan Cem Okullu, Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev almaktadır.

Cengiz Okullu (Yönetim Kurulu Başkan Vekili)

1967 yılında Ankara'da doğmuştur. Liseyi Ankara'da Ankara Ticaret Lisesinde tamamlamış olup üniversiteyi ise Ankara Gazi Üniversitesinde tamamlamıştır. 1990 yılından itibaren zeytin toptan ticaretinin yapıldığı Cem Zeytin A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, 2014 yılından itibaren salça ve domates ürünleri, konserve, turşu, reçel, sos ve dondurulmuş gıda üretimi yapan Tukaş Gıda Sanayi A.Ş. de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. 1990 yılından itibaren yürüttüğü inşaat yapım faaliyetlerini, 2020 yılında ikamet amaçlı binaların inşaatının yapıldığı Şirket bünyesine taşıyan Cengiz Okullu, Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır.

Bülent Bircan (Yönetim Kurulu Üyesi – Genel Müdür)

1967 Ankara, Polatlı doğumludur. 1998 yılında Gazi Üniversitesi İşletme Bölümünden mezun olmuştur. 1988 – 1994 yılları arasında Philips Ticaret A.Ş. yönetici olarak görev yapmıştır. 1994 – 2013 yılları arasında Şişecam Holding'de yönetici olarak görev yapmıştır. 2014 – 2020 yılları arasında Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır.

İşıl Dinçer (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

1998 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat fakültesinden mezun olmuş olup, 2001 yılında yüksek lisansını aynı üniversitede tamamlamıştır. Çalışma hayatına 1997-2004 yılları arasında Çağdaş ve Harkap Harita Mühendislik firmasında başlamıştır. Daha sonra sırasıyla 2004-2006 yılları arasında TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Uzmanı olmuştur, 2006-2008 yıllarında aynı kurumda yöneticiliğe yükselmiş olup, 2008 yılında ise Genel Müdür Yardımcısı olmuştur. TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de 2008-2013 yılları arasında Genel Müdür olarak görev yaptıktan sonra, Rönesans Gayrimenkul'e geçmiştir. 2013-2015 yılları arasında Rönesans Gayrimenkul'de Genel Müdür Yardımcısı görevi sonrasında, 2015 yılında Rönesans Gayrimenkul'den ayrılmış olup 2015 yılından günümüze kadar ID Consultancy Gayrimenkul Geliştirme ve Pazarlama Kurucusu ve Yöneticisi olarak çalışma hayatına devam etmektedir.

Selim Onur Yalın (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Boğaziçi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nü 2000 yılında bitiren Selim Onur Yalın, çalışma hayatına PwC Denetim Bölümü'nde başlamıştır. 2000-2004 arasında birçok farklı sektörden firmanın bağımsız denetimde görev alırken Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavir unvanına hak kazanmıştır. 2005-2007 döneminde North Carolina State Üniversitesi'nden İşletme Yüksek Lisans derecesine hak kazandıktan sonra İş Yatırım

Menkul Değerler A.Ş.'de Kurumsal Finansman Bölümü'nde 13 yıl süreyle çalışmıştır. İş Yatırım'da Kurumsal Finansman kariyerinde başta şirket birleşme ve devralmalar olmak üzere çok çeşitli sermaye piyasaları projelerinde görev alan Selim Onur Yalın, SPK İleri Düzey, Türev Araçlar ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme lisanslarına sahiptir. 2020 Ağustos'tan bu yana Mono Mimarlık'da Genel Müdür olarak görev almaktadır.

Serkan Bayraktutan (Pazarlama ve Satış Direktörü)

1975 yılında Uşak'ta doğmuştur. Anadolu Üniversitesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden 2004 yılında mezun olmuştur. 2020-2021 yılları arasında Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş.'de yönetmen olarak görev yapmıştır. 2020 yılından bu yana Şirket'te satış ve pazarlama direktörü olarak görev yapmaktadır. Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 1 Lisansı ile Sermaye Piyasası Faaliyetleri Türev Araçlar Lisansına sahiptir.

Kağan Kaya (Muhasebe ve Finans Müdürü)

1983 yılında Ankara'da doğmuştur. Anadolu Üniversitesi, İktisadi İdari Bilimler Fakültesi, İşletme Lisans Bölümünden 2010 yılında mezun olduktan sonra Dokuz Eylül Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Muhasebe Finansman Anabilimi Muhasebe Yüksek Lisansını 2012 yılında tamamlamıştır. Mesleki anlamda çalışma hayatına endüstriyel vana üretimi yapan DVD A.Ş.'de başlamıştır. Yıllar itibarıyla yabancı sermayeli firmalarda muhasebe ve finans uzmanı ve müdür pozisyonunda görev yapmıştır. 2021 yılından bu yana Şirket'te muhasebe ve finans müdürü olarak görev yapmaktadır.

15.4. Yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dâhil 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:

Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel	Görevi	Son Beş Yılda Yönetim ve Denetim Kurullarında Bulunduğu veya Ortağı Olduğu Şirket Unvanı	Sermaye Payı (%)	Görevinin Halen Devam Edip Etmediği
Cem Okullu	Yönetim Kurulu Başkanı	Adra GYO A.Ş.	50	Devam Etmekte
		Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	45,78	
		Tukaş Dış Ticaret A.Ş.	-	
		Cem Zeytin A.Ş.	50	
		Anadolu Yapı Gayrimenkul A.Ş.	100	
		Ege Proje Gayrimenkul A.Ş.	50	
		Batı Ege İnşaat A.Ş.	100	
		Bilen Bilen İnşaat A.Ş.	100	
Cengiz Okullu		Adra GYO A.Ş.	50	Devam Etmekte

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Gaybasi Mahallesi Aydın Caddesi No:10
Tartanlı İZMİR
Ticaret Sicil No: 26390836618



GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çifti Towers Kule 1 Kat:5
34380 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	
		Tukaş Dış Ticaret A.Ş.	-	
		Ege Proje Gayrimenkul A.Ş.	50	
İşıl Dinçer	Yönetim Kurulu Üyesi	Adra GYO A.Ş.	-	Devam Etmekte
Selim Onur Yalın	Yönetim Kurulu Üyesi	Adra GYO A.Ş.	-	Devam Etmekte
Bülent Bircan	Yönetim Kurulu Üyesi	Adra GYO A.Ş.	-	Devam Etmekte
	Genel Müdür		-	
	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	2014 – 2020

15.5. 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 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 uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur.

15.6. 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.

15.7. 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.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çarşı Mahallesi Aydın Caddesi No:17A
Torbalı İZMİR
Torbalı VD. No: 639 083/616



GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:66 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5-6
34390 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

GARANTİ YATIRIM
MENKUL KİMYETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:98 Çiftçi Towers Kule Kat:3-0
34388 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

Üst Yönetime Sağlanan Ücret ve Benzeri Menfaatler Toplamı (TL)	-	185.000	410.000	540.000
TOPLAM	-	185.000	410.000	540.000

16.2. 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:

Şirket'in 30.06.2023 dönemi itibarıyla yönetimde söz sahibi bulunan personeli için ayrılan kıdem tazminatı karşılık tutarı 322.193 TL'dir. İzin için ayrılan 24.043 TL'dir.

17. YÖNETİM KURULU UYGULAMALARI

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

Adı Soyadı	Son 5 Yılda İhraççıda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi
Cem OKULLU	Yönetim Kurulu Başkanı	28.12.2022 Olağan üstü Genel Kurul Kararı uyarınca 28.12.2025 tarihine kadar yönetim kurulu üyesi, 28.12.2023 tarihine kadar ise yönetim kurulu başkanı seçilmiştir
Cengiz OKULLU	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	28.12.2022 Olağan üstü Genel Kurul Kararı uyarınca 28.12.2025 tarihine kadar yönetim kurulu üyesi, 28.12.2023 tarihine kadar ise yönetim kurulu vekili seçilmiştir.
Bülent BİRCAN	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	28.12.2022 Olağan üstü Genel Kurul Kararı uyarınca 28.12.2025 tarihine kadar yönetim kurulu üyesi, 02/01/2023 tarihinde Genel Müdür olarak seçilmiştir.
Işıl DİNÇER	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	28.12.2022 Olağan üstü Genel Kurul Kararı uyarınca 28.12.2025 tarihine kadar bağımsız yönetim kurulu üyesi seçilmiştir.
Selim Onur YALIN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	28.12.2022 Olağan üstü Genel Kurul Kararı uyarınca 28.12.2025 tarihine kadar bağımsız yönetim kurulu üyesi seçilmiştir.
Serkan BAYRAKTUTAN	Pazarlama ve Satış Direktörü	Süresiz
Kağan KAYA	Muhasebe ve Finans Müdürü	Süresiz

17.2. Tamamlanan son finansal tablo 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 veya bulunmadığına dair ifade:

Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerinin veya yönetimde söz sahibi personelinin iş ilişkisi Şirket tarafından tek taraflı olarak feshedildiğinde, 4857 sayılı İş Kanunu çerçevesinde tazminat, hak edilmiş izin ücreti vb. ödeme yükümlülüğü doğabilecektir.

Yönetim Kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personele 4857 sayılı İş Kanunu'ndan kaynaklanan haklar haricinde herhangi bir hak sağlayacak sözleşme bulunmamaktadır.

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

Mevcut durumda komite üyeleri izahnamenin yazıldığı tarih itibarıyla belirlenmemiş olup, komiteler Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirtilen sürede oluşturulacaktır.

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

SPK Kurumsal Yönetim Tebliği'nin "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Uygulanması" başlıklı 5. Maddesi uyarınca paylarının ilk kez halka arz edilmesi ve/veya borsada işlem görmeye başlaması için Kurul'a başvuran ortaklıklar, Kurul tarafından grupların belirlenmesine ilişkin listenin ilanına kadar üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabidir. Bu nedenle Adra GYO A.Ş. SPK tarafından yeni liste ilan edilene kadar üçüncü gruptaki ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacaktır. Adra GYO, paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasının ardından yapılacak ilk Genel Kurul tarihi itibarıyla II-7.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'ne uyum süreci tamamlanmış olacaktır.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.

Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Halka arz sonrası dönemde Kurul mevzuatı gereği düzenlenecek Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu ile Şirket'in kurumsal yönetim ilkeleri karşısındaki durumu sermaye piyasası mevzuatına uygun periyotlarla ayrıca kamuya duyurulacaktır.

Şirket'in ücretlendirme politikası, bilgilendirme politikası, kar dağıtım politikası ile bağış ve yardım politikası henüz belirlenmemiş olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemeleri uyarınca belirlenecektir.

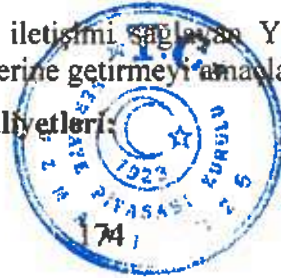
17.5. Kurul düzenlemeleri uyarınca kurulması zorunlu olan ihraççının pay sahipleri ile ilişkiler biriminin faaliyetleri ile bu birimin yöneticisi hakkında bilgi:

II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve borsada işlem görmeye başlaması için Kurula başvuran/başvurulan ortaklık olarak Şirket'in, yatırımcı ilişkileri bölümü oluşturarak, bu kapsamda yükümlülüklerini, paylarının borsada işlem görmeye başlaması tarihinden itibaren altı ay içerisinde yerine getirmesi gerekmektedir.

Ortaklıklar ile yatırımcılar arasındaki iletişimi sağlayan Yatırımcı İlişkileri Bölümü genel hatları ile aşağıdaki temel faaliyetleri yerine getirmeyi amaçlar.

Yatırımcı İlişkileri Birimi Temel Faaliyetleri:

ADRA GYO MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çayırcağı Mahallesi Aydın Çanderesi Kat: 5
Torbalı / İZMİR
Tic. Sic. No: 26380
Tic. Sic. No: 638 083 6616



GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barışlar Bulvarı
No: 90 Çiftçi Towers Kule 1 Kat: 5
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 384 10 10

- Yatırımcılara ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak,
- Yatırımcıların şirket ile ilgili yazılı bilgi taleplerini mevzuat çerçevesinde karşılamak,
- Genel kurul toplantılarında pay sahiplerine sunulacak dokümanı hazırlamak,
- Toplantı tutanaklarının usulüne uygun tutulması amacıyla gerekli önlemleri almak,
- Kamuyu aydınlatma ile ilgili her hususun mevzuata uygun şekilde gerçekleşmesini gözetmek ve izlemek.

Bu birim tüm çalışma elektronik haberleşme ortamlarını ve Şirket'in internet sitesini kullanmaya özen gösterir.

İşbu İzahname tarihi itibarıyla sermaye piyasası lisanslarına sahip personel istihdam edilmemiştir. Şirket'in Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve borsada işlem görmeye başlaması için Kurul'a başvuran ortaklık olarak, yatırımcı ilişkileri bölümü oluşturarak, bu kapsamdaki yükümlülüklerini, paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren altı ay içerisinde yerine getirmesi gereklidir. Şirket bu doğrultuda Şirket paylarının borsada işlem görmeye başlamasından itibaren altı ay içerisinde yatırımcı ilişkileri bölümünü oluşturacak, yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisini belirleyecek ve ilgili bilgiyi KAP sayfasında yayınlayacaktır.

18. PERSONEL HAKKINDA BİLGİLER

18.1. İzahnamede yer alan her bir finansal tablo dönemi için ortalama olarak veya dönem sonları itibarıyla personel sayısı, bu sayıda görülen önemli değişiklikler ile mümkün ve önemli ise belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibarıyla personelin dağılımı hakkında açıklama:

Şirket'in ve ortaklıklarının 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihli finansal tablo dönemleri itibarıyla dönem sonu personel sayıları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Personel Sayısı	09.11.2020	01.01.2021	01.01.2022	31.12.2022
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
Adra GYO	22	10	13	10
TOPLAM	22	10	13	10

18.2. Pay sahipliği ve pay opsiyonları:

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

Yoktur.

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

Yoktur.

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

Yoktur.

19. ANA PAY SAHİPLERİ

ADRA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Yatırım Ortaklığı A.Ş.
 Bayburt Mahallesi Aydin Carducci Bulvarı
 Torbalı - İZMİR
 Torbalı V.D. No: 639 080 6816



GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
 No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:8
 34340 Beşiktaş/İSTANBUL
 Tel:0212 384 10 10

19.1. İhraççının bilgisi dahilinde 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 olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı veya böyle kişiler yoksa bulunmadığına dair ifade:

28.12.2022 tarihli son Genel Kurul toplantısı ve işbu İzahname tarihi itibarıyla Şirket'in pay sahiplerinin bilgilerine aşağıdaki tabloda yer verilmektedir.

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi				
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı			
Ticaret Unvanı/	28/12/2022 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı	31.07.2023 Mevcut Durum		
Adı Soyadı	(TL) – Pay Grupları	(%)	(TL) – Pay Grupları	(%)
Cem OKULLU	22.000.000 (A)	10,00	22.000.000 (A)	10,00
	88.000.000 (B)	40,00	88.000.000 (B)	40,00
Cengiz OKULLU	22.000.000 (A)	10,00	22.000.000 (A)	10,00
	88.000.000 (B)	40,00	88.000.000 (B)	40,00
TOPLAM	220.000.000	100,00	220.000.000	100,00

İhraççı tarafından gerçekleştirilen son genel kurul toplantı tarihi olan 28.12.2022 tarihi ve son durum itibariyle, İhraççının sermayesinde veya toplam oy hakkı içinde payları dolaylı olarak %5 ve daha fazla olan gerçek ve tüzel kişi bulunmamaktadır.

19.2. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişi ortakların sahip oldukları farklı oy haklarına ilişkin bilgi veya bulunmadığına dair ifade:

Şirket'in sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payı %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortak olan Cem OKULLU Şirket sermayesinde 88.000.000 adet (A) grubu ve 22.000.000 adet B Grubu paya sahiptir.

Şirket'in sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payı %5 ve fazlası olan diğer gerçek kişi ortak olan Cengiz OKULLU Şirket sermayesinde 88.000.000 adet A Grubu ve 22.000.000 adet B Grubu paya sahiptir.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması halinde 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Şirket esas sözleşmesinin 22. maddesi uyarınca, A ve B grubu paylar arasında oyda imtiyaz bulunmamakta olup, genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çarşıbaşı Mahallesi Aydın Çarşısı No:10
Tarihli: 12MİR
Ticaret Sicil No: 639 000 0501



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:8
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

19.3. Sermayeyi temsil eden paylar hakkında bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Sermaye Tutarı (TL)	Sermaye Oranı (%)
A Grubu	Nama	Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı	1,00	44.000.000	20
B Grubu	Hamiline	İmtiyazsız	1,00	176.000.000	80
			TOPLAM	220.000.000	100

19.4. İhraççının bilgisi dâhilinde doğrudan veya dolaylı olarak ihraççının yönetim hâkimiyetine sahip olanların ya da ihraççıyı kontrol edenlerin adı, soyadı, ticaret unvanı, yönetim hâkimiyetinin kaynağı ve bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için alınan tedbirler:

Şirket'in yönetim hâkimiyetine sahip ortakları Cem OKULLU ve Cengiz OKULLU'dur. Cem OKULLU ve Cengiz OKULLU'nun yönetim hâkimiyetlerinin kaynağı, yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazına sahip (A) Grubu paylar dâhil olmak üzere, Şirket'in paylarının tamamına sahip olmalarıdır. Bu gücün kötüye kullanılmasını engellemek için özel olarak alınmış bir tedbir yoktur.

Hâkimiyetin kötüye kullanılmasını engellemek adına Esas Sözleşme'de özel bir hüküm bulunmamaktadır. İhraççı'nın yönetim hâkimiyetinin kötüye kullanılmasını engelleyici bir tedbir alınmamıştır. Ancak, Esas Sözleşme'de yer alan ve aşağıda yer verilen hükümlerin hâkimiyetin kötüye kullanılmasının engellenmesine katkı sağlayacağı düşünülmektedir:

Esas Sözleşme'nin:

- 14. maddesine göre Yönetim kuruluna 2'den (iki) az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.
- 15. maddesine Yönetim Kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır.
- 16. maddesine göre Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.
- 16. maddesine göre yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Kurul'un kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Gayrimenkul Mahallesi Aydın Çarşısı No:5/1A
Torbali - İZMİR 35100
Torbali V.D. No: 639 033 8866



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:94 Çıra Towers Kule 1 Kat:5-6
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

Ayrıca, paylar Borsa’da işlem görmeye başladıktan sonra, Şirket’in halka açılmanın getireceği denetimlere tabi olmasının da kontrol gücünün kötüye kullanımını engelleyecek etkenler arasında olduğu düşünülmektedir.

19.5. İhraççının yönetim hâkimiyetinde değişikliğe yol açabilecek anlaşmalar/düzenlemeler hakkında bilgi
Yoktur.

19.6. Sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:
Şirket sermayesindeki veya toplam oy hakkı içindeki doğrudan payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortaklar olan Cem OKULLU ile Cengiz OKULLU kardeşlerdir.

20. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

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

İlişkili Tarafın Adı Soyadı / Ticari Unvanı	İlişkili Taraf Sayılmasının Gerekçesi
Cem OKULLU	Şirket pay sahibidir.
Cengiz OKULLU	Şirket pay sahibidir.
Hülya OKULLU	İhraççı şirket pay sahibi Cem OKULLU’nun eşi.
Mehmet OKULLU	İhraççı şirket pay sahibi Cem OKULLU’nun çocuğudur.
Gizem OKULLU	İhraççı şirket pay sahibi Cem OKULLU’nun çocuğudur.
Volkan OKULLU	İhraççı şirket pay sahibi Cengiz OKULLU’nun çocuğudur.
Cem Zeytin A.Ş.	Söz konusu şirkette, Cem OKULLU’nun %50 ve Cengiz OKULLU’nun %50 oranında payı bulunmaktadır.
Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Söz konusu şirkette, Cem OKULLU’nun %45,78 oranında payı bulunmaktadır.
Ege Proje Gayrimenkul A.Ş.	Cem Okullu’nun %50, Cengiz Okullu %50 oranında payı bulunmaktadır.
Batı Ege İnşaat A.Ş.	Cem Okullu’nun %100 oranında payı bulunmaktadır.
Anadolu Yapı Gayrimenkul A.Ş.	Cem Okullu’nun %100 oranında payı bulunmaktadır.
Bilen Bilen İnşaat A.Ş.	Cem Okullu’nun %100 oranında payı bulunmaktadır.

İlişkili taraf işlemleri Cem OKULLU’nun eşi Hülya OKULLU, Cem OKULLU’nun çocukları Mehmet OKULLU ve Gizem OKULLU, Cengiz OKULLU’nun çocuğu Volkan OKULLU, Şirket’in ortaklarının sahibi olduğu Cem Zeytin Anonim Şirketi, Ege Proje Gayrimenkul A.Ş., Batı Ege İnşaat A.Ş., Anadolu Yapı Gayrimenkul A.Ş., Bilen Bilen İnşaat A.Ş. ve Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi ile yapılmaktadır.

İlişkili taraflar ile olan tüm ilişkiler ile gelir ve giderleri gösteren tablolar aşağıda yer almaktadır.

İlişkili Taraflardan Alacaklar/Borçlar (TL)	Diğer	09.11.2020-31.12.2020	01.01.2021-31.12.2021	01.01.2022-31.12.2022	01.01.2023-30.06.2023
Cem Zeytin Anonim Şirketi		-	102.000	-	-
Toplam		-	102.000	-	-

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemler itibarıyla ilişkili taraflardan diğer alacak ve borcu bulunmamakta olup, 31.12.2021 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara diğer borçlar bakiyesi 102.000 TL tutarında gerçekleşmiştir.

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

Bulunmamaktadır. (31.12.2021: 185.000 TL 31.12.2020: Bulunmamaktadır, 31.12.2021: 185.000 TL, 31.12.2022: 410.000 TL, 30.06.2023: 540.000 TL)

İlişkili Taraf İşlemleri

İlişkili taraflar ile olan gelir ve giderleri gösteren tablolar aşağıda yer almaktadır.

	1.01.2023		1.01.2022	
	30.06.2023		30.06.2022	
İlişkili Taraflardan Gelirler	Duran Varlık Satışları	Finansman Gelirleri	Duran Varlık Satışları	Finansman Gelirleri
Anadolu Yapı Gayrimenkul A.Ş.	-	503.502	-	-
Cengiz Okullu	223.762	-	-	-
Toplam	223.762	503.502	-	-

	01.01.2022		31.12.2022	
İlişkili Taraflardan Gelirler	Bina Satışları	Kira Gelirleri	Finansman Gelirleri	
Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	-	1.167.198	
Cem Zeytin A.Ş.	-	-	59.625	
Cem Okullu	-	61.017	-	
Cengiz Okullu	3.873.133	61.017	-	
Gizem Okullu	1.355.932	-	-	
Hülya Okullu	3.603.793	-	-	
Mehmet Okullu	1.694.915	-	-	
Volkan Okullu	1.694.915	-	-	
Toplam	12.222.688	122.034	1.226.823	

AKRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No: 1 Kat: 6
Torbalı /İZMİR
Ticaret Sicil No: 639 003 9518



GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat: 6
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 384 10 10

Genel Toplam

13.571.545

Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021 ve 30.06.2022 tarihinde sona eren mali dönemler itibarıyla ilişkili taraflardan geliri bulunmamaktadır.

31.12.2022 tarihinde sona eren mali dönem itibarıyla yaptığı toplam ilişkili taraflara satış 13.571.545 TL tutarında gerçekleşmiştir.

31.12.2022 tarihinde sona eren mali dönemde yapılan ilişkili taraflara satış ve verilen hizmet işlemlerine ilişkin detaylar aşağıda yer almaktadır.

Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye vermiş olduğu finansal borca karşılık ağdalandırmadan dolayı kesmiş olduğu faiz faturasından oluşmaktadır.

Cem Zeytin A.Ş.'ye vermiş olduğu finansal borca karşılık ağdalandırmadan dolayı kesmiş olduğu faiz faturasından oluşmaktadır.

Şirket'in, Cem Okullu tarafından 801 ada 2 parselde kiralanan konut ile ilgili kira bedeline ilişkin 61.017 TL tutarında ilişkili taraflara satışı bulunmaktadır.

Şirket'in, Cengiz Okullu tarafından 801 ada 2 parselde kiralanan konut ile ilgili kira bedeline ilişkin 61.017 TL ve 800 ada 1 parselden 3 adet konut satın alma bedeli olan 3.873.133 TL olmak üzere toplamda 3.934.150 TL tutarında ilişkili taraflara satışı bulunmaktadır.

Gizem Okullu tarafından 800 ada 1 parselden 1 adet konut 1.355.932 TL'ye satın alınmış olup, Şirket'in ilgili dönemdeki ilişkili taraflara satış işlemleri kapsamında kaydedilmiştir.

Şirket'in, Hülya Okullu tarafından 801 ada 1 parselde satın alınan konut bedeline ilişkin ve 798 ada 5 parseldeki 1 adet konut satın alma bedeli olmak üzere toplamda 3.603.793 TL tutarında ilişkili taraflara satışı bulunmaktadır.

Mehmet Okullu tarafından 800 ada 1 parselden 1 adet konut 1.694.915 TL'ye satın alınmış olup, Şirket'in ilgili dönemdeki ilişkili taraflara satış işlemleri kapsamında kaydedilmiştir.

Volkan Okullu tarafından 800 ada 1 parselden 1 adet konut 1.694.915 TL'ye satın alınmış olup, Şirket'in ilgili dönemdeki ilişkili taraflara satış ve verilen hizmet işlemleri kapsamında kaydedilmiştir.

30.06.2023 tarihi itibarıyla ilişkili taraflarlardan 727.264 TL tutarında gelir elde etmiştir. İlgili tutarın 503.502 TL'lik kısmı Anadolu Yapı Gayrimenkul A.Ş.'den finansman gelirinden oluşmakta olup, 223.762 TL tutarındaki kısmı ise Cengiz Okullu'ya yapılan 799 ada 1 parseldeki toplamda 36 m²'lik 2 adet ortak alan olarak kullanılacak bağımsız bölüm satışından kaynaklanmaktadır.

01.01.2023

30.06.2023

İlişkili Taraflara Giderler (Alımlar)	Duran Varlık Alımları	Kira Giderleri	Diğer Giderler
Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	(65.250.000)	(42.989)	(9.761)
Toplam	(65.250.000)	(42.989)	(9.761)

ANADOLU YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çarşıbaşı Mahallesi Aydınlı Çarşı No:1/A
Torbali - İZMİR
Ticaret Sicil No: 270900
Ticaret Sicil No: 270900



GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:98 Çifti Towers Kule 1 Kat:6
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

Genel Toplam	(65.302.750)
	01.01.2022
	30.06.2022
İlişkili Taraflara Giderler (Alımlar)	Duran Varlık Alımları Kira Giderleri Diğer Giderler
Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	- - (729.440)
Toplam	- - (729.440)
Genel Toplam	(729.440)

	01.01.2022
	31.12.2022
İlişkili Taraflara Giderler	Finansman Giderleri Kira Giderleri Diğer Giderler
Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	(740.318) (8.880) -
Cem Zeytin A.Ş.	(41.734) - -
Toplam	(782.052) (8.880) -
Genel Toplam	(790.932)
	01.01.2021
	31.12.2021
İlişkili Taraflara Giderler	Finansman Giderleri Kira Giderleri Diğer Giderler
Cem Zeytin A.Ş.	(968.747) - -
Toplam	(968.747) - -
Genel Toplam	(968.747)

Şirket'in 31.12.2020 tarihinde sona eren mali dönem itibarıyla ilişkili taraflardan alımı bulunmamakta olup, 31.12.2021 ve 31.12.2022, 30.06.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona eren mali dönemler itibarıyla sırasıyla 968.747 TL, 790.932 TL, 729.440 TL ve 65.302.750 TL tutarında ilişkili taraflardan alım ve hizmet alımları işlemi bulunmaktadır.

2021 yılındaki ilişkili taraflardan alımlar ve hizmet alımları, Cem Zeytin A.Ş.'den 968.747 TL tutarında adat faizinden kaynaklanmaktadır.

2022 yılındaki ilişkili taraflardan alımlar Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den 749.198 TL tutarındaki alım adat faizinden ve merkez adres olarak kullandığı ofis giderinden oluşan ve Cem Zeytin A.Ş.'den 41.734 TL tutarında adat faizinden kaynaklanmaktadır.

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Çaybaşı Mahallesi, Aydıncı Caddesi No: 3/A
 Torbalı / İZMİR
 Ticaret Sicil No: 638 083 8616



GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
 Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
 No: 95 Ciftçi Towers Kule 1 Kat: 5-B
 34348 Beşiktaş/İSTANBUL
 Tel: 0212 380 10 10

2022 yılının ilk altı aylık döneminde Şirket, Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den 729.440 TL tutarında alım yapmıştır. İlgili tutar adat faizinden ve merkez adres olarak kullandığı ofis giderinden oluşmaktadır.

2023 yılının ilk altı aylık döneminde Şirket, 15.03.2023 tarihinde, Manisa İli, Turgutlu İlçesi, Yedieylül Mahallesi 1323 Ada 38 Parsel ve 44.977 m² alanlı Turgutlu arsasını satın almıştır. Söz konusu arsa için Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.'nin 03.03.2023 tarihli raporunda 62.050.000 TL değer biçilmiş olup söz konusu taşınmaz 65.250.000 TL peşin tutarla Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den satın alınmıştır. Ek olarak, Şirket Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye 42.989 TL tutarında kira ödemesi yapmıştır.

21. DİĞER BİLGİLER

21.1. Sermaye Hakkında Bilgiler

İzahname tarihi itibarıyla, Şirket'in çıkarılmış sermayesi 220.000.000 (ikiyüzyirmimilyon) TL'dir. Şirket'in çıkarılmış sermayesi 1 (bir) TL itibari değerinde 220.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip ödenmiştir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 44.000.000 (Kırkdörtmilyon) adet pay karşılığı 44.000.000 TL'ndan; ve B grubu hamiline 176.000.000 (Yüzyetmişaltımilyon) adet pay karşılığı 176.000.000 TL'ndan oluşmaktadır.

21.2. Kayıtlı Sermaye Tavanı:

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.100.000.000 TL'dir. SPK'ca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2022-2026 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

21.3. Dönem başı ve dönem sonundaki fiili dolaşımdaki pay sayısının mutabakatı ve izahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemleri itibarıyla sermayenin %10'undan fazlası aynı olarak ödenmişse konu hakkında bilgi:

Şirket'in fiili dolaşımında olan payı bulunmamaktadır.

Şirket sermayesinin kuruluşdaki sermayesi 20.000.000 TL'si aynı, kalanı 200.000.000 TL olmak üzere nakdi olarak ödenmiş sermayeden oluşmaktadır.

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

Yoktur.

21.5. İhraççının paylarından, kendisi tarafından bizzat tutulan veya onun adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları ihraççı paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri:

Yoktur.

21.6. 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.

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

Yoktur.

ADRES YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çarşı Mahallesi Aydın Çarşısı Kat: 1/A
Yurdu: 12198
Ticaret Sicil No: 263 485 861



GARANTİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 36 Çiftçi Towers Kule 1 Kat: 5
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 384 10 10

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

Ortaklığın kuruluş sermayesi ile kuruluşundan bu yana gerçekleştirilen sermaye artırımlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Açıklama	Tescil ve Genel Kurul Tarihi	TTSG Tarih ve Sayısı	Önceki Sermaye Tutarı (TL)	Yeni Sermaye Tutarı (TL)	Sermayenin Karşılanma Şekli
Kuruluş	09.11.2020	09.11.2020-10198	-	20.000.000	Ayni (Kısmi Bölünme uyarınca)
Sermaye Artırımı	29.01.2021	29.01.2021-10256	20.000.000	220.000.000	Nakdi

21.9. 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.

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

Yoktur.

21.11. 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.

21.12. Esas sözleşme ve iç yönergeye ilişkin önemli bilgiler:

Tek bir metin haline getirilmiş ve yetkili kişilerce imzalanmış ihraççının esas sözleşmesi (Ek/1) ile TTK hükümleri uyarınca hazırlanan Şirket iç yönergesi KAP'ta ve ihraççının internet sitesinde www.adragyo.com.tr'de yer almakta olup, Şirket Esas Sözleşmesi ile Şirket iç yönergesine ilişkin önemli bilgiler aşağıda verilmektedir.

Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesi uyarınca, Şirket, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 1.100.000.000 (birmilyaryüz milyon) TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, her biri 1 TL (BirTürkLirası) itibari değerinde 1.100.000.000 (birmilyaryüz milyon) adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'na verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2022-2026 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2026 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2026 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapamaz.

ADRA BAYRİMEZLİ YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Gaziospa Mahallesi Aylin Caddesi No: 5/A
Torbalı 12MİR
Torbalı VD. No: 839 088 0016



GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat: 9
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 384 10 10

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 220.000.000 (ikiyüzyirmimilyon) TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1 (bir) TL itibari değerinde 220.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip tamamı nakden ödenmiştir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 44.000.000 (Kırkdörtmilyon) adet pay karşılığı 44.000.000 TL'ndan; ve B grubu hamiline 176.000.000 (Yüzyetmişaltımilyon) adet pay karşılığı 176.000.000 TL'ndan oluşmaktadır.

A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Yönetim kurulu 2022-2026 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

Sermaye artırımlarında; A grubu paylar karşılığında A grubu, B grubu paylar karşılığında B grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B grubu olarak çıkarılır.

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Aynı sermaye artırım kararı sadece genel kurulda alınabilir.

Esas Sözleşme'nin "Genel Kurul Toplantıları" başlıklı 22. maddesinde yer aldığı üzere, genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da, görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkân bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. TTK'nın 411 ve 416'ncı maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, Bakanlık temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç Yönergede öngörülmemiş durumlar, iç Yönergenin kabulü ve

değişiklikler hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi" ne göre hazırlar.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir. Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesinde yer alan yönetim kuruluna ve görev süresine ilişkin esaslar İşbu İzahname'nin 21.14 bölümünde açıklanmıştır.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesi hükmü uyarınca, A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması halinde 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim kuruluna 2'den (iki) az olmamak üzere, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

Esas Sözleşme'nin 15. maddesinde yer aldığı üzere, Yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Üyelerden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, yönetim kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm yönetim kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapıştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.

Esas Sözleşme'nin "Şirketin Yönetim, Temsil ve İlzamı" başlıklı 18. maddesinde yer aldığı üzere, Yönetim kurulu düzenleyeceği bir iç yönerge ile yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya birinci kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri, tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem

üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir.

Yönetim, devredilmediği takdirde, yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir.

Temsil yetkisi çift imza ile kullanılmak üzere yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakın geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.

Şirket'in "Kar Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 31. maddesi uyarınca, Şirket'in faaliyet 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 dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) %5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra Genel Kurul, kâr payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, 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.

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

**ADDA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Caybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51
Ticaret Sicil No: 27416
Ticaret Sicil No: 27416
Ticaret Sicil No: 27416



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:9
34390 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

Şirket 18/04/2023 tarih ve 2023/10 sayılı yönetim kurulu kararı (Ek/2) ile Yönetim Kurulu İç Yönergesi'ni kabul etmiştir. Şirket, Yönetim Kurulu İç Yönergesi'nin tescil ve ilanını müteakiben imza sirküleri çıkaracaktır.

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

Şirket'in Esas Sözleşme'nin "Şirketin Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. maddesinde aşağıda yer aldığı şekilde düzenlenmiştir:

"Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır."

21.14. Yönetim kuruluna ve komitelere ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesinde yer aldığı üzere; A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması halinde 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesinde yer aldığı üzere; Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) en çok 7 (yedi) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

Yönetim kuruluna 2 (iki)'den az olmamak üzere, SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Şirket Esas Sözleşmesi'nin Yönetim Kurulu başlıklı 14. maddesinde Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ifadesi yer almaktadır.

**AURA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No: 27
Torbalı /İZMİR
Torbalı V.D. No: 639 083 001 R



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Orhanbey Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Tower 6 Kule 1 Kat: 6
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

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

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinde pay grupları ve "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesinde pay gruplarının sahip oldukları imtiyazlar aşağıdaki şekilde ifade edilmiştir:

"Şirket'in çıkarılmış sermayesi 220.000.000 (ikiyüzymilyon) TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1 TL itibari değerinde 220.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip tamamı nakden ödenmiştir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 44.000.000 (Kırkdörtmilyon) adet pay karşılığı 44.000.000 TL; ve B grubu hamiline 176.000.000 (Yüzyetmişaltımilyon) adet pay karşılığı 176.000.000 TL'den oluşmaktadır.

A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Esas Sözleşme'nin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. Maddesi uyarınca, A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması halinde 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin "İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler" başlıklı 9. maddesinde de; Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar.

Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

İfadeleri yer almaktadır.

Şirket Esas Sözleşmesi'nde B grubu paylara verilmiş herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır.

21.16. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

Şirket'in Esas Sözleşmesi'nin İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler başlıklı 9. maddesinde; "Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir." ifadeleri yer almaktadır.

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çarşıbaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:10/A
Tarihli: 12/01/2020
Ticaret Sicil No: 273093
Ticaret Sicil No: 273093



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Cifta Towers Kule 1 Kat:8
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros
No:96 Cifta Towers Kule 2 Kat:2
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

Yetki belgesinin şekli Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu tarafından belirlenir. Payın birden fazla sahibi varsa içlerinden biri veya üçüncü bir kişi temsilci olarak atanabilir.

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

Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri SPK'nın iznine tabidir.

21.19. Payların devrine ilişkin esaslar:

Şirket paylarının devri TTK ve SPKn hükümlerine ve ilgili diğer mevzuata göre gerçekleştirilir.

Esas Sözleşme'nin 9.maddesine göre; halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

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

Esas Sözleşme'nin sermaye ve paylara ilişkin 8. maddesi kapsamında Şirket'in sermayesi gerektiğinde yönetim kurulunca TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde artırılabilir.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır. Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

22. ÖNEMLİ SÖZLEŞMELER

Akbank T.A.Ş. ile Akdedilen Genel Kredi Sözleşmesi

Şirket ile Akbank T.A.Ş. arasında 15.09.2021 tarihli 800.000.000 (Sekiz Yüz Milyon Türk lirası) limitli kredi açılması için genel kredi akdedilmiştir.

Sözleşmenin "Temerrüt (Muacceliyet) Halleri ve Takip Hükümleri" başlıklı 4. Maddesi uyarınca borcun muaccel hale gelmesine neden olan haller düzenlenmiştir. Buna göre;

-Sözleşme'yle veya eklerinde kararlaştırılan taahhüt ve yükümlülüklerinden herhangi birisinin uygun bir şekilde yerine getirilmemesi, talebe rağmen istenilen teminatların zamanında ve istenilen koşullarda temin edilememesi,

-Banka'ya yaptığı beyan ve sunduğu belgelerde, açıklamalarında önemli bir yanlışlık/gerçeğe aykırılık bulunduğu tespit edilmesi veya kanuna/hukuka aykırı işlem ve fiilde bulunması,

-Gerek Banka'ya gerekse diğer finans kurumlarına kendisinin, kefillerinin veya risk grubundaki firmaların borçlarını ödemede temerrüde düşmesi veya taahhütlerini yerine getirmemesi yahut bu borçları için verdiği teminatlara başvurulması,



GARANTİ YATIRIMI
MENKUL HAK METLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:95 Cihangir Towers Kule 1 Kat:50
34340 Beşiktaş/ŞİŞLİ/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

-Teşvik tedbirlerinden yararlanan ve/veya özel bir amaç için verilmiş bir krediyi kısmen ya da tamamen amacına veya yürürlükteki mevzuata aykırı kullanması,

-Proje, yatırım ve uzun vadeli kredilerde, kredilere ilişkin düzenlenecek finansal ve finansal olmayan akitlere aykırı hareket edilmesi,

-Şirket'in veya Şirket'in TTK hükümleri çerçevesinde bir bağlı şirket olması durumunda hâkim şirketin malvarlığının önemli bir bölümünün kamulaştırılması veya el konulması,

-Sınırsız süreli veya 10 yıl süreli gerçek kişi kefalet teminatının, kefalet süresinin dolmasından önce süresinin uzatılmaması ve Şirket tarafından Banka'ca belirlenen sürede Banka'ca kabul edilebilir yeni bir kefalet veya sair teminat sağlanmaması,

Hallerinde herhangi bir yazılı ihtarla bulunulmasına ve başkaca bir bildirimde bulunulmasına gerek kalmaksızın, kredinin muaccel hale geleceğini ve buna göre Sözleşmenin feshi ile kredinin kat edilmesine Banka'nın yetkili olduğunu kabul etmektedir.

İlgili genel kredi sözleşmesi kapsamında Şirket tarafından kullanılan toplam 100.000.000 TL tutarındaki kredinin ödemesi Şirket tarafından 30.11.2022 tarihi itibarıyla tamamlanmış olup, bu kapsamda Şirket'in bu sözleşme kapsamında devam eden bir kredi ilişkisi bulunmamaktadır.

Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ile Akdedilen Genel Kredi Sözleşmesi

Şirket ile Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. arasında 27.11.2020 tarihli 100.000.000 TL (Yüz Milyon Türk lirası) limitli kredi açılması için genel kredi akdedilmiştir.

İlgili sözleşmenin 11-Temerrüt maddesinin Müşteri ve Teminat Verenler isimli a bendinin VII-VIII ve IX fıkralarında Şirket tarafından, Bankanın ön izni olmaksızın bölünme, birleşme gibi yeniden yapılanma işlemlerine giremeyeceği ve/veya ortaklık yapısında değişiklik yapamayacağı kabul ve taahhüt edilmiş, hâkim ortağın doğrudan ve dolaylı olarak Şirketin sermayesinde ve aynı zamanda yönetiminde hâkimiyetini kaybetmeyeceği aksi takdirde sözleşmenin temerrüde düşeceği kararlaştırılmıştır.

İlgili genel kredi sözleşmesi kapsamında Şirket tarafından kullanılan toplam 20.000.000 TL tutarındaki kredinin ödemesi Şirket tarafından 31.08.2022 tarihi itibarıyla tamamlanmış olup, bu kapsamda Şirket'in bu sözleşme kapsamında devam eden bir kredi ilişkisi bulunmamaktadır.

T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ile Akdedilen Genel Kredi Sözleşmesi

Şirket ile T.C. Ziraat Bankası A.Ş. arasında 11.12.2020 tarihli 181.000.000 (Yüz Seksen Bir Milyon Türk lirası) limitli kredi açılması için genel kredi sözleşmesi akdedilmiştir.

İlgili sözleşmenin 24-Bankanın Hesapları Kesme ve Sözleşmeyi Fesih Hakkı isimli maddesinin b bendinde Şirket tarafından, Bankanın izni olmaksızın, Bankanın aleyhine olacak şekilde bir başka şirkete devrolması, şirket hisselerinin el değiştirmesi, birleşmesi, tür değiştirmesi, kısmen veya tamamen bölünmesi, kredilerden doğan taahhütlerini yerine getirmesine mani olacağı yahut tehlikeye sokacağı açıkça anlaşılan herhangi bir hukuki – mali – idari olayın gerçekleşmesi hallerinde Banka alacaklarının muaccel hale geleceği kararlaştırılmıştır.

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çarşılar Mahallesi Aydın Çarşısı No:1
Torbalı /İZMİR
Torbalı VD. No: 638 083 8616



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5-B
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

İlgili genel kredi sözleşmesi kapsamında Şirket tarafından işbu İzahname tarihi itibarıyla kredi kullanılmamış olması nedeniyle, Şirket'in bu sözleşme kapsamında devam eden bir kredi ilişkisi bulunmamaktadır.

Şirket'in Taraf Olduğu Kira Sözleşmeleri

1) Migros Ticaret A.Ş.' ne Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Kira Sözleşmesi

Migros Ticaret A.Ş. ile Şirket arasında akdedilen kira sözleşmeleri, kiraya konu gayrimenkuller ve sözleşme kapsamı aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir:

Gayrimenkul	Kat – Alan	Aylık Kira Bedeli	Sözleşme Tarihi	Kira Dönemi Başlangıcı	Ek Protokol Tarihi	Adres
Alışveriş Binası, Trafo Binası, Bodrum Katı	31.941,79 metrekare	236.111,11 TL	24.11.2020	24.11.2020	-	Paşa Alanı Mah. Bandırma Cd. No:82, 82/1, 82/2 Karesi/Balıkesir
Alışveriş Binası ve Arsası	20.069,02 metrekare	91.666,66 TL	24.11.2020	25.11.2020	-	Torbalı Mah. Metro Polis Bulvarı No:143 Torbalı/İzmir

Söz konusu kira sözleşmelerinin tüm içerikleri tarafımızca incelenmiş olup, anılan sözleşmelerde Şirket hisselerinin devir ve pay tedavülünü etkileyecek veya engelleyecek nitelikte herhangi bir hükme rastlanılmamıştır. Kira sözleşmelerinin çoğu benzer hükümlere sahip olup, taşınmaza özel olarak sözleşme süresi ve bedeli ayrıca belirlenmiş ve Şirket lehine güvence öngören hükümlere yer verilmiştir. Ayrıca, ilgili sözleşmeler noter huzurunda imzalanmıştır.

2) BİM Birleşik Mağazalar A.Ş.'ne Kiralanan Gayrimenkullere İlişkin Kira Sözleşmeleri

Şirket ile BİM Birleşik Mağazalar A.Ş. arasında akdedilen kira sözleşmeleri, kiraya konu gayrimenkuller ve sözleşme kapsamı aşağıdaki tabloda gösterildiği şekildedir:

Gayrimenkul	Kat – Alan	Aylık Kira Bedeli	Sözleşme Tarihi	Kira Dönemi Başlangıcı	Ek Protokol Tarihi	Adres
İşyeri	1.116 metrekare	100.000 TL	23.05.2022	30.10.2022	-	Hamidiye Mah. Yeni Garaj Cad. No:4/A, UAVT:3486721669 Edremit/Balıkesir

Söz konusu kira sözleşmesinin tüm içerikleri tarafımızca incelenmiş olup, anılan sözleşmede Şirket hisselerinin devir ve pay tedavülünü etkileyecek veya engelleyecek nitelikte herhangi bir hükme rastlanılmamıştır. Kira sözleşmesinin çoğu benzer hükümlere sahip olup, taşınmaza özel olarak sözleşme süresi ve bedeli ayrıca belirlenmiş ve Şirket lehine güvence öngören hükümlere yer verilmiştir. Ayrıca, ilgili sözleşme noter huzurunda imzalanmıştır.

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Gaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:17/A
Torbalı /İZMİR
Ticaret Sicil No: 639 083 1556



GARANTİ YATIRIMI MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:6
34390 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 16 10

3) Ege Toprakları Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi ile İmzalanan Kira Sözleşmesi

Gayrimenkul	Kat – Alan	Aylık Kira Bedeli	Sözleşme Tarihi	Kira Dönemi Başlangıcı	Ek Protokol Tarihi	Adres
İşyeri	-	1.000TL	01.10.2022	01.10.2022	-	İskele Mah. Atatürk 20 Sk. No:2/5/34, Edremit/Balıkesir

Kira sözleşmelerinin çoğu benzer hükümlere sahip olup, taşınmaza özel olarak sözleşme süresi ve bedeli ayrıca belirlenmiş ve Şirket lehine güvence öngören hükümlere yer verilmiştir.

Danışmanlık Sözleşmeleri

Şirket'in taraf olduğu danışmanlık sözleşmeleri aşağıda listelenmektedir.

Sözleşme Adı	Tarafı
Değerleme Sözleşmesi	Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Halka Arz Aracılık Sözleşmesi	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Özel Bağımsız Denetim Sözleşmesi	Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Hukuki Danışmanlık Hizmet Sözleşmesi	Metin-Çiçek Avukatlık Ortaklığı

Şirket'in almış olduğu hizmetlere ilişkin akdetmiş olduğu ve yukarıda belirtilen sözleşmeler ticari ve hukuki faaliyetleri bakımından olağan nitelikli sözleşmeler olup, hüküm içeriklerinde hisse devrine, ortaklık yapısına ve/veya yönetim kadrosunda değişime ilişkin herhangi bir muacceliyet veya temerrüt şerhi veya kontrol değişikliği hükmü yer almamaktadır.

Taşeron Sözleşmeleri

Şirket'in taraf olduğu taşeron sözleşmeleri aşağıda yer almaktadır:

Gayrimenkul Adı	Sözleşme Konusu	Sözleşme Tarafı	Sözleşme Bedeli (KDV Hariç)	Sözleşme Tarihi	Sözleşme Süresi
Balıkesir, Edremit İlçesi, Altınoluk Mah. 799 ada 1 parsel	Kaba İnşaat (kalıp, demir ve tuğla örülmesi) yapılması işi	Edremit Yapı Ltd. Şti.	Sözleşmenin tarihi ücreti vs yok		Edremit yapı 8 nolu sözleşme
Balıkesir, Edremit İlçesi, Altınoluk Mah. 799 ada 1 parsel	Sinterflex işlemlerinin yapılması	Form Yapı İnş. Alüminyum Cephe Sistemleri San. Tic. Ltd. Şti.	Ücret belirtilmemiş	30.06.2022	Yer Teslimi Yapılan İşler için 31.12.2023

Yukarıda belirtilen sözleşmeler tarafımızca incelenmiş olup, hüküm içeriklerinde hisse devrine, ortaklık yapısına ve/veya yönetim kadrosunda değişime ilişkin herhangi bir muacceliyet veya temerrüt şerhi veya kontrol değişikliği hükmü yer almamaktadır.

23. İHRAÇÇININ FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

ABRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Gaybar Mahallesi Aydin Caddesi No:12
Türbali İZMİR
Türbali VD. No: 639 093 2006



194

GARANTİ YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:6
34390 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

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

TFRS'ye göre hazırlanan ve Kurul'un bağımsız denetime ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde denetime tabi tutulan ve İzahname'de yer alması gereken, 09.11.2020-31.12.2020, 01.01.2021-31.12.2021, 01.01.2022 – 31.12.2022 ve 01.01.2023 -30.06.2023 dönemlerine ait finansal tabloları ve denetim raporları işbu İzahname'nin 3 numaralı ekinde yer almaktadır.

Önemli Muhasebe Politikaları

Şirket'in raporlanan mali durumu ve faaliyet sonuçları, Mali Tabloların dayanağını oluşturan muhasebe ilkeleri, metotları ve varsayımları ile oldukça ilgilidir. Şirket'in muhasebe politikaları, bu politikaların oluşturulması ve uygulanması sırasında Şirket'in değerlendirmeleri ve raporlanan sonuçların muhasebe politikaları ve varsayımlardaki değişikliklere karşı duyarlılığı, Mali Tablolarla birlikte değerlendirilmesi gereken faktörlerdir. Mali Tabloların hazırlanması, Şirket yönetiminin raporlanan gelir, gider, varlık ve yükümlülük miktarını etkileyen tahmin ve varsayımlarda bulunmasını ve ilgili Mali Tabloların tarihleri itibarıyla şarta bağlı olan varlık ve yükümlülüklerin açıklanmasını gerektirmektedir.

Şirket, tüm tahmin ve değerlendirmelerini tecrübesine ve içinde bulunulan koşullarda makul olduğu düşünülen diğer faktörlere dayandırmakta ve bunları sürekli olarak gözden geçirmektedir. Gerçek sonuçların bu tahminlerden önemli ölçüde farklılık göstermesine birçok faktör sebep olabilmektedir. Şirket'in önemli muhasebesel değerlendirmeleri, tahmin ve varsayımları hakkında detaylı açıklama finansal tablolar 2020-2021, 2022 ve 2023 ilk 6 aylık dönemleri için dipnot 2.3'te yer almaktadır.

23.2. 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 2020, 2021, 2022 ve 2023 ilk 6 aylık dönemleri itibarıyla SPK'nın 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına uygun olarak hazırlanan finansal tabloları ve dipnotları Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. tarafından denetlenmiş ve ilgili tüm hesap dönemleri için bağımsız denetçi görüşü olarak olumlu görüş bildiren rapor düzenlenmiştir.

İzahnamede yer alması gereken finansal tablo dönemlerinde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetim görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçi değişmemiştir.

Hesap Dönemi	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret Unvanı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumlu Denetçisinin Adı Soyadı	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Görüşü
9 Kasım 2020- 31 Aralık 2020	Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Harun AKTAŞ, YMM Sorumlu Denetçi	Olumlu

ADRA GARANTİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mahallesi Ayhan Caddesi No:5/16
Tarihli: 12/01/2023
Ticaret Sicil No: 299 082 9600



GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:8
34390 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

- %5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.
- Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Türk Ticaret Kanunu ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.
- Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, genel kurul, kâr payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara, derneklere ve benzer nitelikteki kişi ve/veya kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.
- Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, genel kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya Türk Ticaret Kanunu'nun 521. maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.
- Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, 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.

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

Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır.

İşbu esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınamaz.

23.7. 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 veya söz konusu hususların bulunmadığı hakkında ifade:

Şirket'in taraf olduğu davalar ve icra takipleri ile ilgili detaylı bilgi Ek/4'te yer alan bağımsız hukukçu raporunda yer almaktadır.

Hukukçu Raporuna göre; söz konusu hukuki ihtilaflar değerlendirildiğinde, Şirket'in faaliyeti, faaliyet sonuçları veya mali durumu üzerinde önemli derecede olumsuz etkisi olabilecek herhangi bir idari işlem, dava, tahkim veya icra takibi bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

23.8. İzahnamede yer verilen denetime tabi tutulmuş diğer bilgiler:

Yoktur.

24. İHRAÇ VE HALKA ARZ EDİLECEK PAVLARA İLİŞKİN BİLGİLER



24.1. İhraç edilecek ve/veya borsada işlem görecekt payların ISIN (uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) veya başka benzer tanımlama kodu bilgisi dahil tür ve gruplarına ilişkin bilgi:

Sermaye artırımını yolu ile Halka Arz Edilecek Paylara ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı	Pay Sayısının Grup Pay Sayısına Oranı* (%)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı** (%)
B	Hamiline	İmtiyazsız	73.700.000	29,52	1,00	73.700.000	25,09

* Halka arz sonrasındaki yeni sermayede bulunan 249.700.000 adet B grubu pay sayısına oranlanmıştır.

**Halka arz sonrası yeni sermaye olan 293.700.000 TL nominal değere oranlanmıştır.

Halka arza konu B Grubu paylar üzerinde herhangi bir imtiyaz bulunmayacaktır.

İhraç edilecek paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecektir.

Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin ISIN kodu (Uluslararası menkul kıymet tanımlama numarası) SPK onayının ardından temin edilecektir.

a) İç kaynaklardan yapılan sermaye artırımının kaynakları hakkında bilgi:

İç kaynaklardan sermaye artırımını yapılmayacaktır.

b) İç kaynaklardan artırılarak bedelsiz olarak mevcut ortaklara dağıtılacak paylar ile ilgili bilgi:

İç kaynaklardan sermaye artırımını yapılmayacaktır.

c) Bedelsiz olarak verilecek payların dağıtım esasları:

Bedelsiz olarak verilecek pay bulunmamaktadır.

24.2. Payların hangi mevzuata göre oluşturulduğu:

Adra GYO'nun merkezi Türkiye'de bulunmaktadır ve Adra GYO Türk hukukuna tabidir. Şirket'in payları sermaye piyasası mevzuatı kapsamında oluşturulmuştur.

24.3. Payların kaydileştirilip kaydileştirilmediği hakkında bilgi:

Şirket'in payları henüz kaydileştirilmemiş olup halka arz çalışmaları sırasında kaydileştirme esasları çerçevesinde MKK nezdinde kaydileştirilmesi planlanmaktadır.

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

Paylar Türk Lirası cinsinden satışa sunulacaktır.

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

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

Kardan Pay Alma Hakkı (SPKn madde 19, TTK madde 507, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği)

ADRA GYO MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cemalpaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:5/3A
Tarihli: 12/01/2023
Ticaret Sicil No: 272800
Ticaret Sicil No: 272800



GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Tower Kat: 5-8
34390 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

TTK'nın 507. maddesi, SPKn'nin 19. maddesi ve II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, pay sahipleri, genel kurul tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak dağıtılan kardan pay alma hakkına sahiptir.

Kardan Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgi

a. Hakkın Doğması ve Ödeme Zamanı

SPKn'nin 19. maddesi ve II-19.1 sayılı Kâr Payı Tebliği uyarınca, halka açık ortaklıklarda kâr 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. Esas sözleşme hükümlerine göre genel kurul tarafından verilen kâr dağıtım kararı, kanunen müsaade edilmediği sürece geri alınamaz. İhraç edilen paylar kar elde edilmesi ve kar dağıtımına Genel Kurul tarafından karar verilmiş olması halinde, ilk kez 31.12.2022 tarihinde sona eren mali yıl karından kâr payı alma hakkı elde eder.

b. Zamanaşımı

SPK'nın Kâr Payı Tebliği II-19.1 uyarınca, ortaklar ve kâra katılan diğer kimseler tarafından tahsil edilmeyen kâr payı bedelleri 2308 sayılı "Şirketlerin Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Pay Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun" hükümleri uyarınca dağıtım tarihinden itibaren beş yılda zaman aşımına uğrar. Bununla birlikte, 2308 sayılı "Müruru Zamana Uğrayan Kupon Tahvilat ve Hisse Senedi Bedellerinin Hazineye İntikali Hakkında Kanun"un zamanaşımını düzenleyen hükümleri Anayasa Mahkemesi'nin 20.06.2019 tarih ve 30807 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan, 10.4.201T, 2018/136 E ve 2019/21 K sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.

c. Hakkın kullanımına ilişkin sınırlamalar ve bu hakkın yurtdışında yerleşik pay sahipleri tarafından kullanım prosedürü

Kâr payı hakkının kullanımında herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Hak kullanım prosedürü, yurt dışında ve yurt içinde yerleşik pay sahipleri için aynıdır. Payları MKK nezdinde ve yatırım kuruluşları nezdindeki yatırımcı hesaplarında kayden saklamada bulunan ortakların kâr payı ödemeleri MKK aracılığı ile yatırımcıların hesaplarına aktarılmaktadır.

d. Kâr payı oranı veya hesaplanma yöntemi, ödemelerin dönemleri ve kümülatif mahiyette olup olmadığı

Şirket'in faaliyet 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 dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde dağıtılır.

Genel Kanuni Yedek Akçe

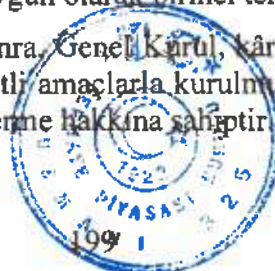
a) %5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra Genel Kurul, kâr payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Gayirri Mahallesi Aydın Cad. No: 11A
Torbalı /İZMİR
Torbalı VD, No: 839/00118-0



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Toprak Kule Kat:5-B
34348 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

İkinci Temettü

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 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, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

e. Kar Payı Avansı

Şirket Esas Sözleşmesi'nde kâr payı avansına dair herhangi bir hüküm yer almamakta olup, bu kapsamda kâr payı avansı dağıtımı uygulaması söz konusu olmayacaktır.

Yeni pay alma hakkı (TTK madde 461, kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn. madde 18, II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği)

TTK'nın 461. maddesi uyarınca her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir. Ancak kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn'nin 18. maddesi ve II-18.1 sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği uyarınca, bu hak pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılmadığı sürece, yönetim kurulu tarafından sınırlandırılabilir. Yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya konusunda Şirket Esas Sözleşmesi 7. maddesinde yetkilendirilmiştir.

Rüçhan hakkı kullandırıldıktan sonra kalan paylar ya da rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

Yeni pay almaya ilişkin hakların kullanım işlemleri MKK tarafından gerçekleştirilecektir.

SPKn. madde 18 uyarınca Kayıtlı Sermaye Sistemi'nde çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

Bedelsiz pay edinme hakkı (TTK madde 462, SPKn madde 19, VII-128.1 Pay Tebliği)

TTK md. 462; uyarınca, Esas Sözleşme veya Genel Kurul kararıyla ayrılmış ve belirli bir amaca özgülenmemiş yedek akçeler ile kanuni yedek akçelerin serbestçe kullanılabilen kısımları ve mevzuatın bilançoya konulmasına, sermayeye eklenmesine izin verdiği fonlar sermayeye dönüştürülerek sermaye iç kaynaklardan artırılabilir.

SPKn'nın 19. maddesi ve VII-128.1 sayılı Pay Tebliği uyarınca, Şirket'in sermaye artırımlarında, bedelsiz paylar artırım tarihindeki mevcut paylara dağıtılır. Her pay sahibi, yeni çıkarılan payları, mevcut paylarının sermayeye oranına göre, alma hakkını haizdir.

Tasfiyeden pay alma hakkı (TTK madde 507)



TTK'nın 507. maddesi uyarınca, Şirket'in sona ermesi hâlinde her pay sahibi, Esas Sözleşme'de sona eren Şirket'in mal varlığının kullanılmasına ilişkin, başka bir hüküm bulunmadığı takdirde, tasfiye sonucunda kalan tutara payı oranında katılır.

Genel Kurul'a davet ve katılma hakkı (SPKn madde 29, 30, II-30.1 sayılı Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği, TTK madde 414, 415, 419, 425, 1527)

Genel Kurul, toplantıya Esas Sözleşme'de gösterilen şekilde, Şirket'in internet sitesinde, KAP'ta, EGKS sisteminde ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.

Genel Kurul'a katılacak pay sahipleri fiziki ortamda veya elektronik ortamda bizzat kendileri katılabildikleri gibi temsilcileri vasıtasıyla da katılabilmektedirler.

Genel Kurul'a elektronik ortamda katılım, pay sahiplerinin veya temsilcilerinin güvenli elektronik imzaları ile mümkündür.

Bu nedenle Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde (EGKS) işlem yapacak pay sahiplerinin öncelikle Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. (MKK) e-MKK Bilgi Portalı'na kaydolarak iletişim bilgilerini kaydetmeleri ve ayrıca güvenli elektronik imzaya da sahip olmaları gerekmektedir. E-MKK Bilgi Portalı'na kaydolmayan ve güvenli elektronik imzaları bulunmayan pay sahipleri veya temsilcilerinin elektronik ortamda Genel Kurul'a katılmaları mümkün değildir.

Ayrıca, toplantıya elektronik ortamda katılmak isteyen pay sahiplerinin veya temsilcilerinin 28.08.2012 tarih ve 28395 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik" ve 29.08.2012 tarih ve 28396 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan "Anonim Şirketlerin Genel Kurullarında Uygulanacak Elektronik Genel Kurul Sistemi Hakkında Tebliğ" hükümlerine uygun olarak yükümlülüklerini yerine getirmeleri gerekmektedir.

Fiziki ortamda Genel Kurul'a şahsen katılmak isteyen pay sahiplerimiz, MKK sisteminde yer alan "Pay Sahipleri Listesi"nde kayıtlı olan paylarına ilişkin haklarını kimlik ibraz etmek suretiyle kullanabileceklerdir.

Genel kurula katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

TTK madde 414 uyarınca;

1) Genel kurul toplantıya, esas sözleşmede gösterilen şekilde, Şirket'in internet sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az iki hafta önce yapılır. Pay defterinde yazılı pay sahipleri ile önceden Şirket'e pay senedi veya pay sahipliğini ispatlayıcı belge vererek adreslerini bildiren pay sahiplerine toplantı günü ile gündem ve ilanın çıktığı veya çıkacağı gazeteler, iadeli taahhütlü mektupla bildirilir.

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:5/1
Tarihli: 12.08.2014
Tic. Sicil No: 272000
Tic. Sicil No: 272000



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Garibolu Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5-8
34390 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

2) Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" gereğince Genel Kurul, Şirket'in kurumsal internet sitesinde ve KAP'ta Genel Kurul toplantı tarihinden en az üç hafta önce duyurulur.

TTK madde 415 uyarınca;

1) Genel Kurul toplantısına, yönetim kurulu tarafından düzenlenen "hazır bulunanlar listesi"nde adı bulunan pay sahipleri katılabilir.

2) Gerçek kişilerin kimlik göstermeleri, tüzel kişilerin temsilcilerinin vekâletname ibraz etmeleri şarttır.

3) Hamiline yazılı pay senedi sahipleri, genel kurulun toplantı gününden en geç bir gün önce bu senetlere zilyet olduklarını ispatlayarak giriş kartı alırlar ve bu kartları ibraz ederek genel kurul toplantısına katılabilirler. Ancak, giriş kartının verilmesinden sonraki bir tarihte hamiline yazılı pay senedini devraldığını ispatlayan pay sahipleri de Genel Kurul'a katılabilirler.

TTK madde 425 uyarınca, pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, Genel Kurul'a kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de temsilcisi olarak Genel Kurul'a yollayabilir. Temsilcinin pay sahibi olmasını öngören esas sözleşme hükmü geçersizdir.

TTK madde 1527 uyarınca,

1) Şirket sözleşmesinde veya esas sözleşmede düzenlenmiş olması şartıyla, sermaye şirketlerinde yönetim kurulu ve müdürler kurulu tamamen elektronik ortamda yapılabileceği gibi, bazı üyelerin fiziken mevcut bulundukları bir toplantıya bir kısım üyelerin elektronik ortamda katılması yoluyla da icra edilebilir. Bu hâllerde Kanunda veya şirket sözleşmesinde ve esas sözleşmede öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.

2) Anonim şirketlerde genel kurullara elektronik ortamda katılma, öneride bulunma, görüş açıklama ve oy verme, fizikî katılmanın ve oy vermenin bütün hukuki sonuçlarını doğurur.

Şirket Esas Sözleşme'sinin 27. maddesi uyarınca, Genel kurul toplantıya, şirketin internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı, genel kurula katılacak hak sahipleri ile ilgili olarak ise TTK'nın 415 inci maddesi uygulanır.

Genel Kurul'da Müzakerelere Katılma Hakkı (TTK madde 407, 409, 417)

TTK md. 407 uyarınca; Pay sahipleri şirket işlerine ilişkin haklarını Genel Kurulda kullanırlar. TTK md. 409 uyarınca; Genel Kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, Yönetim Kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, Yönetim Kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Şirket Esas Sözleşme'sinin 27. maddesi uyarınca Genel Kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

TTK md. 417 uyarınca; Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kanununun 10/A maddesi uyarınca Genel Kurula katılabilecek kayden izlenen payların sahiplerine ilişkin listeyi, Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlayacağı "Pay Sahipleri Çizelgesi"ne göre düzenler.

**AKSİT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çarşı Mahallesi Aydın Caddesi No: 1/A
Tarih: 12/08/2023
Ticaret Sicil No: 2720000000000000000



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 98 Çiftçi Towers Kule 1 Kat: 5-6
34340 Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sicil No: 2720000000000000000
Tic. Sicil No: 2720000000000000000
Tic. Sicil No: 2720000000000000000

Yönetim Kurulu, kayden izlenmeyen paylar ile ilgili olarak Genel Kurula katılabilecekler listesini düzenlerken, senede bağlanmamış bulunan veya nama yazılı olan paylar ile ilmhühaber sahipleri için pay defteri kayıtlarını, hamiline yazılı pay senedi sahipleri bakımından da giriş kartı alanları dikkate alır.

Bu maddenin birinci ve ikinci fıkralarına göre düzenlenecek Genel Kurula katılabilecekler listesi, Yönetim Kurulu başkanı tarafından imzalanır ve toplantıdan önce Genel Kurulun yapılacağı yerde bulundurulur. Listede özellikle, pay sahiplerinin ad ve soyadları veya unvanları, adresleri, sahip oldukları pay miktarı, payların itibari değerleri, grupları, şirketin esas sermayesi ile ödenmiş olan tutar veya çıkarılmış sermaye toplantıya aslen ve temsil yoluyla katılacakların imza yerleri gösterilir.

Genel Kurula katılanların imzaladığı liste "Hazır Bulunanlar Listesi" adını alır.

Sermaye Piyasası Kanununun 10/A maddesi uyarınca kayden izlenen paylara ilişkin pay sahipleri çizelgesinin Merkezi Kayıt Kuruluşundan sağlanmasının usul ve esasları, gereğinde Genel Kurul toplantısının yapılacağı gün ile sınırlı olmak üzere payların devrinin yasaklanması ve ilgili diğer konular Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bir tebliğ ile düzenlenir.

Oy hakkı (SPKn madde 30, TTK madde 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 itibarî değeriyle orantılı olarak kullanır.

2) Her pay sahibi sadece bir paya sahip olsa da en az bir oy hakkını haizdir.

TTK madde 435 uyarınca,

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

TTK madde 436 uyarınca,

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.

SPKn madde 30 uyarınca,

(1) Halka açık ortaklık genel kuruluna katılma ve oy kullanma hakkı, pay sahibinin paylarını herhangi bir kuruluş nezdinde depo etmesi şartına bağlanamaz.

AGRA GYRİSİZEMİTİ
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çarşı Mahallesi Aydın Çarşısı Sokak
Torbali İZMİR
Ticaret Sicil No: 263083/0618



GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5-6
34396 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sicil No: 27494
Tel: 0212 384 10 10

(2) Payları kayden izlenen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına, yönetim kurulu tarafından MKK'dan sağlanan pay sahipleri listesi dikkate alınarak oluşturulan hazır bulunanlar listesinde adı yer alan pay sahipleri katılabilir. Bu listede adı bulunan hak sahipleri kimlik göstererek genel kurula katılırlar. Söz konusu listenin genel kurul toplantı tarihinden azami kaç gün önceki pay sahiplerinden oluşacağını ve/veya gereğinde pay sahipleri ile temsilcilerinin toplantıya katılacaklarını bu maddenin beşinci fıkrasında belirtilen elektronik ortam üzerinden MKK'ya bildirmelerine ilişkin esasları belirlemeye Kurul yetkilidir.

(3) Payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıkların genel kurul toplantılarına katılma hakkı olan pay sahiplerinin tespitinde, 6102 sayılı Kanun hükümleri uygulanır.

(4) Halka açık ortaklıkların genel kurullarında oy kullanma hakkına sahip olanlar, bu haklarını vekil tayin ettikleri kişiler aracılığıyla da kullanabilirler. Ancak, payları kayden izlenmeyen halka açık ortaklıklarda hamiline yazılı payların zilyetliğinin devri veya bunlara mutasarrıf olduğunu gösteren belgelerin temlik yoluyla da, genel hükümler çerçevesinde oy kullanılabilir. Saklama hizmeti sunanların, saklama hizmeti sundukları paylara ilişkin oy haklarını vekil sıfatıyla kullanmaları hâlinde de bu fıkra hükmü uygulanır. Çağrı yoluyla vekâlet toplanmasına ve vekâleten oy kullanmaya ilişkin usul ve esaslar Kurulca belirlenir. 6102 sayılı Kanunun 428'inci maddesi bu Kanun kapsamında uygulanmaz.

(5) Payları kayden izlenen anonim ortaklık genel kurullarına elektronik ortamda katılım, MKK tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

İtfa Geri Satma Hakkı (İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği II.5.1)

Pay sahiplerinin itfa/geri satma hakkı söz konusu değildir.

Ortaklıktan Ayrılma Hakkı (SPKn madde 24, II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği)

SPKn'nun 24. maddesi ve II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği uyarınca, önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy kullanan ve muhalefet serhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri, anılan düzenlemelerde belirtilen şartların varlığı halinde paylarını Şirket'e satarak ayrılma hakkına sahiptir.

Ayrılma hakkının doğmadığı haller ve bu hakkın kullanımına ilişkin usul ve esaslar II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nde düzenlenmektedir.

Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakkı (SPKn madde 27, Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği No II-27.1)

SPKn'nin 27. maddesi ve II-27.3 sayılı Ortaklıktan Çıkarma ve Satma Hakları Tebliği uyarınca, pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların Şirket'in oy haklarının SPK tarafından belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, paya sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, SPK tarafından belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını Şirket'ten talep edebilirler.

Ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri SPK'ca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının SPK'ca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler.

Bilgi alma ve inceleme hakkı (SPKn madde 14, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği, TTK madde 437)

SPKn'nin 14. maddesi, II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği ve TTK'nın 437. maddesi uyarınca, mali tablolar, konsolide mali tablolar, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu, denetleme raporları ve yönetim kurulunun kâr dağıtım önerisi, genel kurul toplantısından en az üç hafta önce, Şirket'in merkez ve şubelerinde, pay sahiplerinin incelemesine hazır bulundurulur. Bunlardan mali tablolar bir yıl süre ile merkezde ve şubelerde pay sahiplerinin bilgi edinmelerine açık tutulur. Her pay sahibi, gideri Şirket'e ait olmak üzere gelir tablosuyla bilançonun bir suretini isteyebilir. Pay sahibi genel kurulda, yönetim kurulundan, şirketin işleri; denetçilerden denetimin yapılma şekli ve sonuçları hakkında bilgi isteyebilir. Bilgi verme yükümü, Şirket'in bağlı şirketlerini de kapsar. Verilecek bilgiler, hesap verme ve dürüstlük ilkeleri bakımından özenli ve gerçeğe uygun olmalıdır.

İptal davası açma hakkı (TTK madde 445-451, SPKn madde 20/2 kayıtlı sermaye sistemindeki ortaklıklar için SPKn madde 18/6)

TTK'nın 445-451 maddeleri, SPKn'nin 18. maddesinin altıncı fıkrası ve 20. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca, yönetim kurulunun kayıtlı sermaye sistemine ilişkin esaslar çerçevesinde aldığı kararlar aleyhine, genel kurul kararlarının iptaline ilişkin hükümler çerçevesinde yönetim kurulu üyeleri veya hakları ihlal edilen pay sahipleri, kararın ilanından itibaren otuz gün içinde ortaklık merkezinin bulunduğu yer ticaret mahkemesinde iptal davası açabilirler.

Kusurlarına ve durumun gereklerine göre zararlar şahsen kendilerine yükletilebildiği ölçüde yönetim kurulu üyeleri ve hazırladıkları raporlarla sınırlı olarak bağımsız denetimi yapanlar, ara dönem mali tablolarının gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmamasından veya mevzuat ile muhasebe ilke ve kurallarına uygun olarak düzenlenmemiş olması nedeniyle dağıtılan kâr payı avansının doğru olmamasından doğan zararlar için ortaklığa, pay sahiplerine, ortaklık alacaklılarına ve ayrıca doğrudan doğruya olmak üzere kâr payı avansının kararlaştırıldığı veya ödendiği hesap dönemi içinde pay iktisap etmiş bulunan kişilere karşı sorumludurlar. Hukuki sorumluluk doğuran hâllerin varlığı hâlinde, pay sahipleri ve yönetim kurulu üyeleri tarafından kararın ilanından itibaren otuz gün içinde, iptal davası açılabilir.

Genel kurul toplantısında hazır bulunup da karara olumsuz oy veren ve bu muhalefetini tutanağa geçirten, toplantıda hazır bulunsun veya bulunmasın, olumsuz oy kullanmış olsun ya da olmasın; çağrının usulüne göre yapılmadığını, gündemin gereği gibi ilan edilmediğini, genel kurula katılma yetkisi bulunmayan kişilerin veya temsilcilerinin toplantıya katılıp oy kullandıklarını, genel kurula katılmasına ve oy kullanmasına haksız olarak izin verilmediğini ve yukarıda sayılan aykırılıkların genel kurul kararının alınmasında etkili olduğunu ileri süren pay sahipleri, kanun veya Esas Sözleşme hükümlerine ve özellikle dürüstlük kuralına aykırı olan genel kurul kararları aleyhine, karar tarihinden itibaren üç ay içinde iptal davası açabilirler.

Azınlık hakları (TTK. 411, 412, 420, 439, 531, 559, SPKn madde 27)

Sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri, yönetim kurulundan, yazılı olarak gerekçirici sebepleri ve gündemi belirterek, genel kurulu toplantıya çağırmasını veya genel kurul zaten toplanacak ise, karara bağlanmasını istedikleri konuları gündeme koymasını isteyebilirler,

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Caymaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:11
Torbali İZMİR
Torbali V.D. No: 639 083 8618



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:99 Çiftçi Towers Kule 1/Kat:5
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

Pay sahiplerinin çağrı veya gündeme madde konulmasına ilişkin istemleri yönetim kurulu tarafından reddedildiği veya isteme yedi iş günü içinde olumlu cevap verilmediği takdirde, aynı pay sahiplerinin başvurusu üzerine, genel kurulun toplantıya çağrılmasına Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi karar verebilir.

Genel kurulun özel denetim istemini reddetmesi hâlinde, sermayenin en az yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarı değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi'nden özel denetçi atamasını isteyebilir.

Haklı sebeplerin varlığında, sermayenin en az yirmide birini temsil eden payların sahipleri, Şirket'in merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi'nden şirketin feshine karar verilmesini isteyebilirler. Mahkeme, fesih yerine, davacı pay sahiplerine, paylarının karar tarihine en yakın tarihteki gerçek değerlerinin ödenip davacı pay sahiplerinin şirketten çıkarılmalarına veya duruma uygun düşen ve kabul edilebilir diğer bir çözüme karar verebilir.

Kurucuların, Yönetim Kurulu üyelerinin, denetçilerin, şirketin kuruluşundan ve sermaye artırımından doğan sorumlulukları, şirketin tescili tarihinden itibaren dört yıl geçmedikçe sulh ve ibra yoluyla kaldırılamaz. Bu sürenin geçmesinden sonra da sulh ve ibra ancak genel kurulun onayıyla geçerlilik kazanır. Bununla beraber, esas sermayenin yirmide birini temsil eden pay sahipleri sulh ve ibranın onaylanmasına karşı iseler, sulh ve ibra genel kurul tarafından onaylanmaz.

Finansal tabloların müzakeresi ve buna bağlı konular, sermayenin onda birine, halka açık şirketlerde yirmide birine sahip pay sahiplerinin istemi üzerine, genel kurulun bir karar almasına gerek olmaksızın, toplantı başkanının kararıyla bir ay sonraya bırakılır. Azlığın istemiyle bir defa ertelendikten sonra finansal tabloların müzakeresinin tekrar geri bırakılmasının istenebilmesi, finansal tabloların itiraza uğrayan ve tutanağa geçmiş bulunan noktaları hakkında, ilgililer tarafından, dürüst hesap verme ölçüsü ilkeleri uyarınca cevap verilmemiş olması şarttır.

SPKn madde 27 uyarınca, ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurul tarafından belirlenen süre içinde paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını, oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler

Özel denetim isteme hakkı (TTK madde 207, 438, 439)

Her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir.

Genel kurul istemi onaylarsa, Şirket veya her bir pay sahibi otuz gün içinde, Şirket merkezinin bulunduğu yerdeki Asliye Ticaret Mahkemesi'nden bir özel denetçi atanmasını isteyebilir.

TTK md. 439 uyarınca; Genel Kurulun özel denetim istemini reddetmesi halinde, sermayenin en az onda birini, halka açık anonim şirketlerde yirmide birini oluşturan pay sahipleri veya paylarının itibarı değeri toplamı en az bir milyon Türk Lirası olan pay sahipleri üç ay içinde Şirket merkezinin bulunduğu yer Asliye Ticaret Mahkemesinden özel denetçi atamasını isteyebilir.

24.6. Payların ihracına ilişkin yetkili organ kararları:

19/04/2023 tarih ve 2023/18 sayılı yönetim kurulu kararı ile:

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çarşıbaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:5/A
Torbalı - İZMİR
Torbalı VD No: 639 083 8118



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:6
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

- Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 1.100.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak kaydıyla, tamamen nakden ödenmek üzere, 220.000.000 TL'den 293.700.000 TL'ye artırılmasına,
- Artırılan 73.700.000,- TL'ye tekabül eden her biri 1,- TL nominal değerli 73.700.000 adet payın B grubu hamiline pay olarak 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğ ve diğer düzenlemeleri de dahil olmak üzere ilgili mevzuat kapsamında daha sonra görevlendirilecek bir aracı kurum tarafından hazırlanacak bağımsız Fiyat Tespit Raporu ile nominal değerinin üzerinde belirlenecek bir fiyatla primli halka arz edilmek suretiyle ihraç edilmesine,
- Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Hisse Senetlerinin Nev'i" başlıklı 7. maddesinde yer alan "Yönetim Kurulu, 2022-2026 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir." ifadesi uyarınca Yönetim Kurulumuza verilen yetki çerçevesinde sermaye artırımını kapsamında Şirket mevcut pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanmasına,
- Artırılan sermayenin halka arz gelirlerinden karşılanmasına ve çıkarılan payların tamamının halka arz kapsamında satılmaması durumunda, halka arz kapsamında satılamayan payların halka arz sonrasında alınacak bir yönetim kurulu kararı ile iptal edilmesine,
- Halka arz işlemleri ile ilgili işleri yürütmek üzere yetkili aracı kurum olarak Garanti Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'nin yetkili kılınmasına,
- Sermaye artırımını ve halka arz işlemlerinin tamamlanmasını müteakip, Şirket esas sözleşmesinin nihai sermaye artırım tutarını yansıtacak şekilde tadil edilmesi amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")'na başvurulması ve tadil tasarısına dair onayın alınmasını müteakip Şirket esas sözleşmesinin tadili için gerekli tescil ve ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine ve
- Halka arz kapsamında gerekli başvuru ve işlemlerin yapılması için SPK, T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. ve Takasbank- İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş., İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü de dâhil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere tüm resmi kurum ve kuruluşlara başvurular yapmak, yazışmalar ve benzer belge ve bilgileri tanzim etmek ve imzalamak, bu bilgi ve belgelerin takibi ve tekemmülü için ilgili makam ve dairelerdeki usul ve işlemlerin ifası ve ikmali, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yapması gereken açıklamalar için gerekli tüm işlemleri yerine getirmeye, bu kapsamda yapılacak tüm işlemlerde Şirket'i herhangi bir rakamsal kısıtlama sınırlama olmaksızın, en geniş şekilde temsil etmeye Şirket'in imza sirküleri uyarınca Şirket'i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına

oy birliği ile karar verilmiştir.

24.7. Halka Arz Edilecek Paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

**ADRA GARANTİ MENKUL
YATIRIM KURUMU A.Ş.**
Çarşı Mahallesi Aydin Caddesi No: 50
Ticaret Sicil No: 12418
Ticaret Sicil No: 639 093 0616



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 96 Çiftçi Tower Kat: 1 Kat: 96
34348 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 384 10 10

24.8. İhraç edilecek paylara ilişkin zorunlu pay alım teklifi, satın alma ve/veya satma haklarına ilişkin kurallar hakkında bilgi:

Halka açık ortaklıklarda yönetim kontrolünü sağlayan payların veya oy haklarının iktisap edilmesi halinde söz konusu payların veya oy haklarının iktisabının kamuya açıklandığı tarihte pay sahibi olan diğer ortakların paylarını satın almak üzere teklif yapılması zorunlu olup, halka açık anonim ortaklıkların pay sahiplerine yapılacak pay alım teklifine ilişkin esaslar Kurul'un pay alım teklifine ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay alım teklifi sonucunda veya birlikte hareket etmek de dâhil olmak üzere başka bir şekilde sahip olunan payların halka açık ortaklığın oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına ulaşması durumunda, söz konusu paylara sahip olan bu kişiler açısından azınlıkta kalan pay sahiplerini ortaklıktan çıkarma hakkı doğar. Bu kişiler, Kurulca belirlenen süre içinde, azınlıkta kalan ortakların paylarının iptalini ve bunlar karşılığı çıkarılacak yeni payların kendilerine satılmasını ortaklıktan talep edebilirler. Satım bedeli, SPKn'nun 24'üncü maddesi çerçevesinde belirlenir.

Yukarıda yer alan şartlar çerçevesinde ortaklıktan çıkarma hakkının doğduğu durumlarda, azınlıkta kalan pay sahipleri açısından satma hakkı doğar. Bu pay sahipleri Kurulca belirlenen süre içinde, paylarının adil bir bedel karşılığında satın alınmasını oy haklarının Kurulca belirlenen orana veya daha fazlasına sahip olan gerçek veya tüzel kişilerden ve bunlarla birlikte hareket edenlerden talep edebilirler. TTK'nın 208 inci maddesi halka açık ortaklıklara uygulanmaz.

SPKn'nun 23'üncü maddesinde yer alan önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılıp da olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçiren pay sahipleri, paylarını halka açık ortaklığa satarak ayrılma hakkına sahiptir. Kurul, halka açık ortaklığın niteliğine göre, ayrılma hakkını, ayrılma hakkına konu önemli nitelikteki işlemin kamuya açıklandığı tarihte sahip olunan paylar için kullanılabilmesine ilişkin esasları belirlemeye yetkilidir. Halka açık ortaklık bu payları pay sahibinin talebi üzerine, Kurulca belirlenecek esaslara göre adil bir bedel üzerinden satın almakla yükümlüdür. Halka açık anonim ortaklıklarda pay sahiplerinin ayrılma hakkına ilişkin esaslar Kurul'un önemli nitelikteki işlemler ve ayrılma hakkına ilişkin düzenlemelerinde yer almaktadır.

Pay sahibinin SPKn'nun 23'üncü maddesinde belirtilen önemli nitelikteki işlemlere ilişkin genel kurul toplantısına katılmasına veya oy kullanmasına haksız bir biçimde izin verilmemesi, çağrının usulüne göre yapılmaması veya gündemin gereği gibi ilan edilmemesi hâllerinde, genel kurul kararlarına muhalif kalma ve muhalefet şerhini tutanağa kaydettirme şartı aranmaksızın bir önceki paragraftaki hüküm uygulanır.

24.9. Cari yıl ve bir önceki yılda ihraççının payları üzerinde üçüncü kişiler tarafından gerçekleştirilen ele geçirme teklifleri ile söz konusu tekliflerin fiyat ve sonuçları hakkında bilgi:

Yoktur.

25. HALKA ARZA İLİŞKİN HUSUSLAR

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:50/1
Torbalı /İZMİR
Torbalı VD No: 638 012 8618



208

**GARANTİ YATIRIMI
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:36 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5
34240 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

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

25.1.1. Halka arzın tabi olduğu koşullar:

Halka arzın başlaması öncesinde, SPK haricinde, halka arz edilen Şirket paylarının borsada işlem görebilmesi için Borsa İstanbul'un uygun görüşünün alınması gerekmektedir. Şirket paylarının, halka arz sonrasında, Borsa İstanbul'da işlem görüp görmeyeceğine ilişkin Borsa İstanbul'un görüşüne işbu İzahname'nin I numaralı bölümünde yer verilmiştir.

Halka arzda Kurul ve Borsa İstanbul dışında başka bir kurumun onayına gerek bulunmamaktadır.

SPK Kurul Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30/03/2023 tarihli ve 20/412 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca halka arza katılan ve dağıtımdan pay alan yatırımcılar, dağıtım listesinin kesinleşmesini takiben hesaplarına aktarılan payları, paylar hesaplarına geçtiği tarihten itibaren 90 gün boyunca borsa dışında satamaz, başka yatırımcı hesaplarına virmanlayamaz veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu edemezler. Payları halka arz edilen ortaklığın mevcut ortaklarının sahip oldukları paylar için (varsa halka arz edilen kısım hariç) bu kısıtlama, izahname onay tarihinden itibaren 180 gün boyunca ve borsada satışı da kapsayacak şekilde uygulanır.

25.1.2. Halka arz edilen payların nominal değeri:

Sermaye artışı kapsamında Halka Arz Edilecek Paylar'ın her biri 1,00 TL (bir Türk Lirası) nominal değerde toplam 73.700.000 TL nominal değerli 73.700.000 adet B grubu pay olup, artırım sonrası çıkarılmış sermayeye oranı %25,09'dur.

Halka Arz Edilecek Paylar'a ilişkin bilgi aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazlar	Pay Sayısı (adet)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermayeye Oranı (%)
B	Hamiline	Yoktur	73.700.000	1,00	73.700.000	25,09

25.1.3. Halka arz süresi ile halka arza katılım hakkında bilgi

25.1.3.1. Halka arz süresi ve tahmini halka arz takvimi:

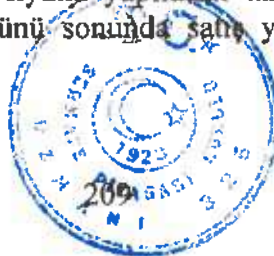
Şirket paylarının halka arzı Garanti Yatırım tarafından "Borsada Satış – Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile BİAŞ Birincil Piyasa'da gerçekleştirilecektir. Halka Arz Edilecek Paylar için 2 (iki) iş günü boyunca talep toplanması planlanmaktadır. Kesin satış süresinin başlangıcı ve bitiş tarihleri SPK'nın izahnameyi onaylaması ve BİST'in uygun görüşü sonrasında Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu ile KAP'ta ilan edilecektir.

25.1.3.2. Halka arza başvuru süreci

a. Satış yöntemi ve başvuru şekli:

Şirket paylarının halka arzı Garanti Yatırım tarafından "Borsa'da Satış – Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da gerçekleştirilecektir. Sabit fiyatla yapılacak talep toplamanın süresi 2 iş günü olacaktır. Talep toplamanın ikinci günü sonunda satış yapıp, dağıtım gerçekleştirilmek

ADRA YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Aydın Caddesi No: 10
Kat: 3
Tarihli: 12/01/2023
Ticaret Sicil No: 274983
Ticaret Sicil No: 274983



GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 36 Çiftçi Towers Kat: 3 Etiler Beşiktaş/İSTANBUL
Ticaret Sicil No: 274983
Ticaret Sicil No: 274983
Ticaret Sicil No: 274983

suretiyle halka arz sona erdirilecektir. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri ilan edilecek tasarruf sahiplerine satış duyurusunda belirtilecektir.

Halka arzdan pay almak isteyen yatırımcıların, Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarına başvuruda bulunması gerekmektedir.

Borsa İstanbul'da işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlarının listesi Borsa İstanbul'un internet sitesinde (www.borsaistanbul.com) ve SPK'nın internet sitesinde (www.spk.gov.tr) yer almaktadır.

Borsa'da satış aşamasında, yatırımcıların alış emirleri, birincil piyasa işlem saatleri içerisinde, payların halka arzına aracılık eden aracı kurumlar tarafından belirlenen ve duyurulan tek fiyat seviyesinden, BISTECH Platformu üzerindeki Pay Piyasası Alım Satım Sistemine gönderilecektir. Payların ihracına ilişkin söz konusu fiyat sistemde tanımlıdır, başka bir fiyattan sisteme emir girilemez.

Halka arzda kredi kartı ile ödeme yoluyla talepte bulunulamayacaktır. Halka arz satış süresince ATM, telefon bankacılığı yoluyla talepler iletilmeyecek olup, blokaj yoluyla talepte bulunulamayacaktır.

Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da talep toplama saatleri 10:30 – 13:00 olup, dağıtım ise pay piyasası seansının tamamlanmasının ardından Borsa İstanbul tarafından otomatik olarak yapılmaktadır.

MKK sicil numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirilme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı MKK sicil numarasına sahip olan yatırımcı emirlerinden, sadece zaman önceliği kuralına göre önceliğe sahip ilk emre dağıtım yapılır. Aynı MKK sicil numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtımına konu edilmeyecektir.

Talep toplamanın sona erdiği an itibarıyla MKK sicil numarası bulunmayan hesaplardan iletilen emirler dağıtımına konu edilmeyecektir.

Sabit fiyat yönteminde tek fiyat girilebileceği için Borsa İstanbul Uygulama Usul ve Esasları çerçevesinde dağıtımda fiyat önceliği söz konusu olmayıp, zaman önceliği kuralı geçerlidir.

Dağıtım, birincil piyasa süresinin bitişini takiben Borsa İstanbul tarafından belirlenen zamanda, Pay Piyasası seansının tamamlanmasının ardından otomatik olarak yapılır. Dağıtım, gelen emirlerin sayısı, emir büyüklüğü, hesap sayısı, halka arz edilen payların miktarı gibi faktörlerin etkilerine göre sonlanacaktır.

Dağıtım sırasında üç durum söz konusu olabilir:

Denge: MKK sicil numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirilme esasına göre dağıtımına konu edilmeyecek emirler çıkarıldıktan sonra mevcut talebin satılacak miktara eşit olması.

Az Talep: MKK sicil numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirilme esasına göre dağıtımına konu edilmeyecek emirler çıkarıldıktan sonra mevcut talebin satılacak miktardan az olması.

Fazla Talep: MKK sicil numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirilme esasına göre dağıtımına konu edilmeyecek emirler çıkarıldıktan sonra mevcut talebin satılacak miktardan fazla olması.

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çayüstü Organize Sanayi Bölgesi, 1. Etage, 1. Blok
Ticaret Sicil No: 274983
Ticaret Sicil No: 274983



GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Mispette Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:215 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:8
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

Denge ve az talep durumlarında dağıtım konu her emir tam olarak karşılanacaktır. Fazla talep durumunda ise, dağıtım, dağıtım konu olduğu tespit edilen emirlerden zaman önceliğine sahip ilk emirden başlanacaktır. Dağıtım, zaman önceliğine göre sıralanmış her emre sırayla birer lot dağıtılarak satılacak miktar tamamlanana kadar devam edecektir. İşlemler, dağıtım tamamen bittikten sonra gerçekleşecektir. Dağıtımın yapıldığı her bir emir ne kadar karşılanmışsa, ona ilişkin sözleşme büyüklüğü de o kadar olacaktır.

Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 220.000.000 TL'den 293.700.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılacak 73.700.000 TL nominal değerli 73.700.000 adet (B) grubu paylarının halka arz işleminin tamamlanması ve tüm payların satılması durumunda, halka arz edilen payların Şirket'in çıkarılmış sermayesine oranı %25,09 olacaktır.

Bu çerçevede, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 11'inci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca halka arz sonrasında Şirket'in çıkarılmış sermayesinin asgari %25'i oranındaki paylarının halka açık pay niteliğinde olmasının zorunlu olduğu dikkate alınarak, Şirket paylarının halka arz edilmesi kapsamında satılamayan payların bulunması nedeniyle asgari %25 halka açıklık oranına ulaşamaması halinde, satılamayan payların tamamının, Şirket'in Yönetim Kurulu Başkanı Cem OKULLU tarafından satın alınacağı kabul, beyan ve taahhüt edilmiştir.

b. Pay bedellerinin ödenme yeri, şekli ve süresine ilişkin bilgi:

"Borsada Satış – Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ile paylar satışa sunulacağı için BİAŞ üyesi yatırım kuruluşları aracılığı ile halka arza katılan yatırımcıların, hesaplarında bulunan bakiye ile alım yapmaları gerekmekte olup dağıtım zaman önceliği kuralına göre yapılacaktır. Halka arzda kredi kartı ile ödeme yoluyla talepte bulunulamayacaktır. Halka arza katılan yatırımcıların ödedikleri pay bedelleri, tahsilatı yapan yatırım kuruluşları tarafından en geç (T+2)'de Garanti Yatırım'ın Takasbank hesabına aktarılacaktır. Halka arz edilen payların bedelleri Garanti Yatırım tarafından tahsil edildiği gün veya en geç ertesi iş günü halka arz için açılmış olan özel banka hesabına yatırılacaktır. Halka Arz "Borsa'da Satış – Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ile gerçekleştirileceğinden yatırımcıların önceden para göndermesi söz konusu olmayacak, halka arzın gerçekleşmesi sonrasında halka arz tutarı hesaplarında bulunan bakiyeden düşülecektir.

Pay bedelleri Garanti Yatırım tarafından tahsil edilince halka arz için açılmış olan ve halka arz bedelinin yatırılacağı Şirket banka hesap numarası aşağıda belirtilmiştir.

Hesap Sahibi	Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Banka	Türkiye Garanti Bankası A.Ş.
Şube	İstanbul Kurumsal Şubesi
IBAN No	TR60 0006 2000 3810 0006 2494 83

c. Başvuru yerleri:

Bu halka arzda pay satın almak isteyen yatırımcıların satış süresi zarfında BİAŞ'da işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşlardan birine başvuru yapmaları gerekmektedir. BİAŞ'da işlem yapmaya yetkili yatırım kuruluşların listesi BİAŞ'ın internet sitesinde (www.borsaistanbul.com), TSPB (www.tspb.org.tr), BİAŞ aylık bültenlerinde ve SPK'nın internet sitesinde (www.spk.gov.tr) yer almaktadır.

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Cayırhaman Mahallesi, 4. Cadde, No: 12
Tarih: 12.05.2023
Ticaret Sicil No: 274803
Ticaret Sicil No: 274803



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:9
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

d. Payların dağıtım zamanı ve yeri:

Dağıtım, talep toplamanın 2. günü, birincil piyasa işlem süresinin bitişini takiben Borsa tarafından belirlenen zamanda, otomatik olarak yapılır ve gelen emirlerin sayısı, emir büyüklüğü, hesap sayısı, halka arz edilen payların miktarı gibi faktörlerin etkilerine göre sonlanır.

Yatırımcıların gerçekleşen işlemlerinin takası (T+2) şeklinde işlemi izleyen ikinci iş günüdür.

Halka arza, arz edilen miktarın üzerinde talep gelmesi durumunda yatırımcıların hesaplarına talep ettiklerinden daha az pay dağıtılabilir. Halka arza, arz edilen miktarın altında talep gelmesi durumunda ise, yatırımcıların hesaplarına talep ettikleri miktar kadar pay dağıtılır.

Halka arzdan pay alan yatırımcıların söz konusu payları sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır.

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

Garanti Yatırım ile Şirket arasında imzalanan Aracılık Sözleşmesi'nde yer alan ve aşağıda yazılı nedenlere dayanılarak halka arz iptal edilebilir ya da ertelenebilir

- a) Yasama yahut yürütme organı veya sermaye piyasaları ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle bu sözleşmeden doğan yükümlülüklerin yerine getirmesini imkânsız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,
- b) Halka arzı etkileyebilecek, savaş hali, yangın, deprem, su baskını gibi tabii afetlerin ortaya çıkması,
- c) SPK'dan ve/veya Borsa İstanbul'dan gerekli izinlerin alınamaması,
- d) Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin Şirket'in Halka Arz Edilecek Paylar'ın pazarlanmasına imkân vermeyecek durumda olması, piyasaların genel durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin Garanti Yatırım ve/veya Şirket taraflarınca öngörülmesi,
- e) Şirket'in yönetici ve ortakları ile Şirket hakkında payların pazarlanmasını önemli derecede etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava açılması ve Şirket aleyhine halka arzı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava veya icra takibi açılması.
- f) Halka arz satış sürecinin başlamasından dağıtım listesinin Şirket tarafından onaylanmasına kadar geçen sürede halka arzın gerçekleşmesini engelleyebilecek önemli bir sebebin ortaya çıkması,
- g) Nihai halka arz fiyatının veya halka arzın yapısının tespiti ile ilgili olarak (özellikle Garanti Yatırım tarafından önerilen fiyat istikrarı ve/veya teşviklerinin) Garanti Yatırım ve Şirket arasında uzlaşmaya varılamaması.

Yukarıda yer alan koşullar nedeniyle halka arzın iptali halinde, Şirket nakit olarak talepte bulunan yatırımcıların talep bedellerini nemalandırılmaksızın yatırımcılara ödeyecektir.

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

Şirket payları "Borsada Satış – Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ile satışa sunulacağı için kesinleşen fiyat ile yatırımcı tarafından yapılan ödemeye esas alınan fiyat

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Gayrişahi Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A
Torbalı /İZMİR
Tic. Sic. No: 270900
Tic. Sic. No: 270900



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:36 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5
34390 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270900
Tic. Sic. No: 270900

aynıdır. Dolayısıyla arada bir fiyat farkı oluşmayacak ve fiyat farkı nedeni ile iade yapılması gerekmeyecektir.

Halka arz, Birincil Piyasa’da “Borsada Satış – Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi” ile gerçekleştirileceğinden yatırımcılar kendi hesaplarındaki mevcut nakit bedel karşılığında fazla olmamak kaydıyla istedikleri kadar talep girişi yapabilecekler ve ancak bu talep karşılanırsa karşılanan kısım kadar bedel hesaplardan düşülecektir. Böylece iade edilmesi gereken bir bedel oluşmayacaktır.

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

Talep miktarının 1 (bir) lot (1 TL) ve katları şeklinde olması şarttır. Talep edilecek azami pay miktarı halka arz edilen toplam pay miktarı ile sınırlıdır. Şirket’in işlem sırasına gönderilecek emirlerde kullanılabilir en yüksek lot miktarı satış başlamadan önce Borsa tarafından yayınlanacak olan işlem duyurusunda belirtilecektir.

25.1.7. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

İzahname ve İhraç Belgesi Tebliği’nin 24. ve SPKn’un 8. maddesi uyarınca, izahname ile kamuya açıklanan bilgilerde, satışa başlamadan önce veya satış süresi içinde yatırımcıların yatırım kararını etkileyebilecek değişiklik veya yeni hususların ortaya çıkması halinde durum İhraççı tarafından en uygun haberleşme vasıtasıyla derhal Kurul’a bildirilir.

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

Değiştirilecek veya yeni eklenecek hususlar bildirim tarihinden itibaren 7 (yedi) iş günü içinde SPKn’nda yer alan esaslar çerçevesinde Kurulca onaylanır ve İzahname’nin değişen veya yeni eklenen hususlara ilişkin kısmı yayımlanır.

Değişiklik veya yeni hususların yayımlanmasından önce pay satın almak için talepte bulunmuş olan yatırımcılar, İzahname’de yapılan ek ve değişikliklerin yayımlanmasından itibaren 2 (iki) iş günü içinde taleplerini geri alma hakkına sahiptirler.

Ayrıca, İzahname’de herhangi bir değişiklik olmasa dahi yatırımcılar, talep toplama süresi içerisinde taleplerini değiştirme ya da geri alma hakkına sahiptirler.

25.1.8. Payların teslim yöntemi ve süresi:

İhraç edilecek paylar kaydıleştirme esasları çerçevesinde MKK tarafından hak sahipleri bazında kayden izlenecek olup, payların fiziki teslimi yapılmayacaktır. Kaydi paylar dağıtımın kesinleştiği günü takip eden azami (2) iş günü içerisinde hak sahiplerine teslim edilecektir.

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

Halka arz sonuçları, Kurulun sermaye piyasası araçlarının satışına ilişkin düzenlemelerinde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden 2 (iki) iş günü içerisinde Kurul’un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

25.1.10. Yeni Pay Alma Hakkına İlişkin Bilgiler

Şirket’in 15.08.2023 tarih ve 2023/30 sayılı halka arza ilişkin almış olduğu Yönetim Kurulu kararları uyarınca, yeni pay alma hakkı sermaye artırımını yoluyla ilk halka arz gerçekleştirilmesi amacıyla tamamen kısıtlanmıştır.

25.1.11. 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’in çıkarılmış sermayesinin 220.000.000 TL’den 293.700.000 TL’ye çıkarılması nedeniyle artırılabilecek 73.700.000 TL nominal değeri 73.700.000 adet (B) grubu paylarının

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çarşı Mahallesi Aydın Çarşısı Kat:IIA
Torbalı /İZMİR
Torbalı V0 No: 634 343 0510



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:95 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:6
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

halka arz işleminin tamamlanması ve tüm payların satılması durumunda, halka arz edilen payların Şirket'in çıkarılmış sermayesine oranı %25,09 olacaktır.

Bu çerçevede, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 11'inci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca halka arz sonrasında Şirket'in çıkarılmış sermayesinin asgari %25'i oranındaki paylarının halka açık pay niteliğinde olmasının zorunlu olduğu dikkate alınarak, Şirket paylarının halka arz edilmesi kapsamında satılamayan payların bulunması nedeniyle asgari %25 halka açıklık oranına ulaşamaması halinde, satılamayan payların tamamının, Şirket'in Yönetim Kurulu Başkanı Cem OKULLU tarafından satın alınacağı kabul, beyan ve taahhüt edilmiştir.

25.1.12. Varsa tasarruf sahiplerine satış duyurusunun ilan edileceği gazeteler:
Yoktur.

25.1.13. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:
Halka arz nedeniyle toplanan bedeller nemalandırılmayacaktır.

25.1.14. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:
Şirket'in, halka arza aracılık edenlerin, payların değerini etkileyebilecek nitelikteki bilgiye ulaşabilecek konumdaki idari sorumluluğu bulunan kişilerin, Şirket'in %5 ve üzerinde paya sahip ortaklarının ve halka arz nedeniyle hizmet aldığı diğer kişi/kurumların listesi aşağıda yer almaktadır:

Ad-Soyad	Kurum
Cem OKULLU	Adra GYO A.Ş.
Cengiz OKULLU	Adra GYO A.Ş.
Bülent BİRCAN	Adra GYO A.Ş.
Selim Onur YALIN	Adra GYO A.Ş.
Işıl DİNÇER	Adra GYO A.Ş.
Serkan BAYRAKTUTAN	Adra GYO A.Ş.
Kağan KAYA	Adra GYO A.Ş.
Utku ERGÜDER	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Yavuz Jankat BOZKURT	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cemalpaşa Mahallesi Aydın Çarşısı No:1/A
Torbalı /İZMİR
Ticaret Sicil No: 263093
Ticaret Sicil No: 263093



GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:98 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5 G
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

Esra TEKİNÖZ	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Armağan GÜNER	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Taylan Özgür TOPRAK	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Güneş TÜRKOĞLU	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Cansu TUĞUL	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Buse YEBEN	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ali Mert HASANREİSOĞLU	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Sırma Begüm BAYAR	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Ahmet Hakan ÇOLAK	Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.
Semih METİN	MC Legal Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı
Seval ÇİÇEK	MC Legal Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı
Yağmur TEKİN	MC Legal Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı
Sıla ŞAHİN	MC Legal Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı
İlhan Armin BİLGİN	MC Legal Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı
Fatih ASLAN	MC Legal Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı
Harun AKTAŞ	Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
İlhan ÇETİN	Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No: 57/A
Torbalı /İZMİR
Ticaret Sicil No: 271400
Ticaret Sicil No: 635 003 9616



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 96 Etiler Towers Kule 1 Kat: 5-6
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 384 10 10

Alparslan Tolga GÜRSES	Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Ayhan ÇETİNKAYA	Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Serkan KUMDAKÇI	Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Engin KAYA	Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
İrfan ÖZTÜRK	Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Olca USTA	Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Burak KÜLEKÇİ	Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Nejat DİNÇER	Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Bayram GÜMÜŞ	Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.

25.2. Dağıtım ve tahsis planı:

25.2.1. Halka arzın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi:

Yoktur.

25.2.2. 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:

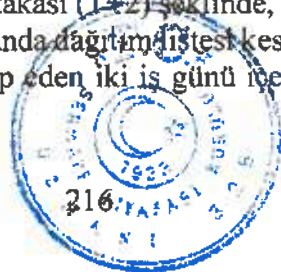
Yoktur.

25.2.3. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:

“Borsada Satış” yöntemi ile Borsa İstanbul Birincil Piyasa’da “Borsa’da Satış- Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi” ne göre paylar satışa sunulacağı için herhangi bir yatırımcı grubuna tahsisat yapılmayacaktır. Tüm yatırımcılara II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği md. 20/2’de belirtilen esaslara göre eşit dağıtım yapılacaktır. Sabit fiyatla yapılacak talep toplamanın süresi 2 iş günü olacaktır. İkinci günün sonunda satış yapıp, dağıtım gerçekleştirilmek suretiyle halka arz sona erdirilecektir.

Yatırımcıların gerçekleşen işlemlerinin takası (T+2) şeklinde, işlemi izleyen ikinci iş günüdür. Talep toplamanın ikinci iş gününün sonunda dağıtım listesi kesinleşecektir. Kaydi paylar azami dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde teslim edilecektir. İşlem

ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaylır Mahallesi, Aydın Caddesi No:51/A
Torbali /İZMİR
Torbali V.D. No 635 083 0000



GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:9-6
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 70 10

görme; halka arz edilen payların satışı tamamlandıktan sonra, Borsa mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa Genel Müdürlüğü'nün vereceği olumlu karara bağlıdır.

a. Yatırımcı grubu bazında tahsisat oranları:

Yoktur.

b. Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler:

Yoktur.

c. Bireysel yatırımcılar ve ihraççının çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda tahsis edilen nominal değerden daha fazla talep gelmesi durumunda uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:

Yoktur.

d. Tahsisatta belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer gruplara tanınabilecek ayrıcalıklar ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:

Yoktur.

e. Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı:

Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması öngörülen asgari pay tutarı 1 (bir) adettir.

f. Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

Borsa İstanbul'un 25.09.2020 tarihli ve 2020/62 sayılı duyurusu çerçevesinde, MKK sicil numarası kullanılarak yatırımcı bazında tekleştirilme esasına göre aynı ve/veya farklı aracı kurumlardan iletilen ancak aynı MKK sicil numarasına sahip olan yatırımcı emirlerinden, sadece zaman önceliği kuralına göre önceliğe sahip ilk emre dağıtım yapılır. Aynı MKK sicil numarasına sahip mükerrer girilen diğer emirler dağıtımına konu edilmeyecek olup, mükerrer talepler iptal edilecektir.

Birden fazla MKK sicil numarasına bağlı bulunan aracı kurum hesaplarından (müşterek hesap) iletilen emirler dağıtımına konu edilmez. Emirlerin tek MKK sicil numarasına bağlı yatırımcı hesabından girilmesi gerekmektedir. Mükerrer talep olması halinde BIST düzenlemeleri uygulanır.

g. Halka arz süresinin erken sonlandırılma koşulları ve erken sonlandırılabilir tarihler:

Yoktur.

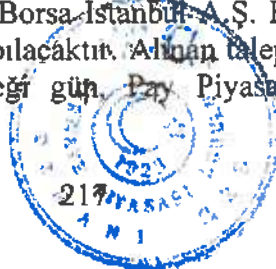
h. Halka Arz Edilecek Paylara ilişkin yapılacak tahsisatlara yönelik olarak, iletilen talepler veya fiyat tekliflerinin, işlemi yapan veya yapılmasına aracı olan yetkili kuruluş bazında belirlenmesinin mümkün olup olmadığı hakkında bilgi:

Yoktur.

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

Yatırımcılara sunulan paylar için talep Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da, Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış yöntemi ile yapılacaktır. Alınan talepler sonrasında halka arz edilen payların dağıtımı, satışın gerçekleşeceği gün, Pay Piyasası seansının tamamlanmasının

ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Caddesi Mahallesi Aydın Caddesi No: 10/A
Türkiye İZMİR
Ticaret Sicil No: 271100
Ticaret Sicil No: 271100



GARANTİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat: 5-B
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 384 10 10

ardından Borsa tarafından otomatik olarak yapılmaktadır. Yatırımcılar alım emirlerinin gerçekleşip gerçekleşmediğini, dağıtım sonuçlarının açıklanmasını takiben, pay alım emirlerini gönderdikleri kendi aracı kurumları vasıtasıyla öğrenebileceklerdir.

Yatırımcıların gerçekleşen işlemlerinin takası (T+2), dağıtım işleminin yapıldığı günü izleyen ikinci iş günüdür. Halka arz sonuçları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği'nde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtımın kesinleştiği günü takip eden iki iş günü içerisinde Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

Halka arz edilen payların Borsa'da işleme başlaması için sırasının açılma tarihi ise yatırımcıların halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının kendilerine bildirilme süreci tamamlandıktan sonra BIST tarafından kamuya duyurulacaktır.

25.2.5. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

a. Toplanan kesin talebin satışa sunulan pay miktarından fazla olması halinde mevcut ortaklara ait payların, ek satışa konu olup olmayacağı hakkında bilgi:

Yoktur.

b. Ek satışa konu olabilecek payların azami nominal değeri ve oranları ile satış yöntemi ve süresi:

Yoktur.

c. Ek satışın aracı kurumca ortaklardan ödünç alınacak payların satışı yoluyla gerçekleştirilmesinin planlandığı kısmı ile ilgili açıklama:

Yoktur.

d. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

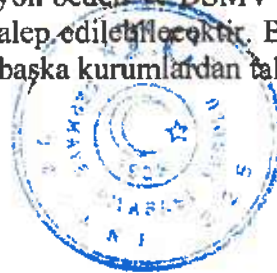
Yoktur.

25.3. Payların fiyatının tespitine ilişkin bilgi

25.3.1. 1 TL nominal değerli bir payın satış fiyatı ile talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi

Bir payın nominal değeri 1 TL olup, 1 TL nominal değerdeki 1 adet payın satış fiyatı 22,66 TL olarak belirlenmiştir.

Halka arz "Borsa'da Satış-Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" ile Borsa birincil pazarında gerçekleştirilecek olup, Garanti Yatırım halka arz için yatırımcılara yeni hesap açmaya ve pay alım satım işlemine yönelik olarak ayrıca bir komisyon almayacak, her yatırımcının kendi hesabına ait olan "pay alım satım komisyonu" bu halka arzda gerçekleşecek alımlarına da uygulanacaktır. Bu "pay alım satım komisyonu" oranı her bir yatırımcı için farklılık arz etmekte olup, aracı kurumlar arasında da farklılıklar mevcuttur. Halka arza iştirak eden yatırımcılardan, ihraç edilen payların bedeli dışında, alım taleplerine aracılık eden yetkili aracı kurumlar tarafından işlem komisyon bedeli ve BSMV maliyeti yanısıra, hesap açılışı ile para ya da pay transferine dair ücret talep edilebilecektir. Bu konuda halka arza iştirak eden yatırımcılar Garanti Yatırım'dan değil başka kurumlardan talep girecekler ise doğrudan o aracı kurumlardan bilgi almalıdırlar.



**ADRA GARANTİ MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:5/1
Torbali İZMİR
Ticaret Sicil No: 263908
Ticaret Sicil No: 263908

**GARANTİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5-6
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

25.3.2. Halka arz fiyatının tespitinde kullanılan yöntemler ile satış fiyatının belirli olmaması durumunda halka arz fiyatının kamuya duyurulması süreci ile halka arz fiyatının veya fiyat tespitindeki kriterlerin belirlenmesinde kimin sorumlu olduğuna dair bilgi:

Pay başına satış fiyatı, 1 TL nominal değerli pay için 22,66 TL olarak belirlenmiştir.

Halka arz fiyatının belirlenmesinde kullanılan yöntemlere ilişkin olarak Garanti Yatırım tarafından hazırlanan Fiyat Tespit Raporu yasal süresi içinde, KAP'ta (www.kap.org.tr), İhraççı'nın internet adresinde www.adragyo.com.tr'deve www.garantibbvayatirim.com.tr internet adresinde ilan edilecektir. Halka arz fiyatının belirlenmesinde nihai sorumluluk Şirket'e aittir.

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

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 461'nci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca Şirket paylarının halka arz edilmesi mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma haklarının kısıtlanması için haklı bir gerekçe olarak kabul edilmektedir. Bu doğrultuda, Şirket'e yeni yatırımcıların yatırım yapabilmesinin sağlanması, daha geniş bir yatırımcı tabanına ulaşarak İhraççı tarafından ihtiyaç duyulan fonlara erişimin kolaylaşması amacıyla mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak ihraç edilen payların halka arz edilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

25.3.4. İhraççının yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi kişilerin veya ilişkili kişilerin (bunların eşleri ile birinci derecede kan ve sıhri hısımları) geçmiş yıl ile içerisinde bulunulan yıl içerisinde iktisap ettiği veya iktisap etme hakkına sahip oldukları ihraççı payları için ödedikleri veya ödeyecekleri fiyat ile halka arz fiyatının karşılaştırılması:

Yoktur.

25.4. Aracılık Yüklenimi ve Halka Arza Aracılık

25.4.1. Halka arza aracılık edecek yetkili kuruluşlar hakkında bilgi:

Şirket paylarının halka arzına aracılık edecek yetkili kuruluş Garanti Yatırım'dır.

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

Adresi : Nispetiye Mah. Barbaros Bulvarı Çiftçi Tovvers No:96/256
Beşiktaş, İstanbul

Telefon : (212) 384 10 10

Faks : (212) 384 48 40

İnternet Adresi: www.garantibbva.com.tr

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

Türkiye dışında bir halka arz gerçekleştirilmeyecektir.

25.4.3. Aracılık türü hakkında bilgi:

Halka arza aracılık, Garanti Yatırım tarafından En İyi Gayret Aracılığı yöntemi ile gerçekleştirilecek olup, bu nedenle satışta yüklenimde bulunan herhangi bir gerçek ya da tüzel kişi bulunmamaktadır.

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:50/A
Torbali /İZMİR
Ticaret Sicil No: 263909
Ticaret Sicil No: 263909



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:6
34360 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

25.4.4. Aracılık sözleşmesi hakkında bilgi

Şirket ve Garanti Yatırım arasındaki Halka Arza Aracılık Yetki Sözleşmesi 01.07.2022 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme, aracılığın türü ve kapsamı, Şirket ve Aracı Kurum'un hak yükümlülük ve taahhütleri, aracılık komisyonu ve masraflar ve satışa ilişkin hükümler ile aracılık ve halka arz iptal koşullarına ilişkin hükümleri içermektedir

Payların satış sürecinin başlangıcından önce veya satış tarihleri içerisinde halka arzın iptaline veya ertelenmesine ilişkin durumların ortaya çıkması durumunda Garanti Yatırım ve/veya Şirket, payların halka arzını erteleme ve/veya satış fiyatının değiştirilmesini talep etme ya da sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir.

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

Şirket, 73.700.000 TL nominal değerde 73.700.000 adet pay halka arz ederek, pay satışı geliri elde edecektir.

Halka arz sırasında, halka arza aracılık eden aracı kuruluşun halka arza aracılık komisyonu, hukuki danışmanlık bürolarının danışmanlık ücreti ve bağımsız denetim şirketinin denetim ücreti elde etmesi söz konusu olacaktır. Söz konusu maliyetler, işbu İzahname'nin 28.1 numaralı bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanacaktır.

Şirket ile halka arzda Yetkili Aracı Kurum olarak görev alan Garanti Yatırım arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Garanti Yatırım ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Yetkili Aracı Kurum Garanti Yatırım'ın Şirket'in %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında halka arz amacıyla imzalanan sözleşmeler dışında herhangi bir anlaşma yoktur. Garanti Yatırım'ın halka arz işlemi nedeniyle elde edeceği aracılık komisyonu haricinde doğrudan veya dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır.

Şirket ile bağımsız hukukçu raporunu hazırlayan Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı arasında herhangi bir çıkar veya menfaat çatışması bulunmamaktadır. Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı'nın doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı'nın Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında, halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri dışında bir hukuki danışmanlık ilişkisi bulunmamaktadır. Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı halka arza ilişkin sunulan hukuki danışmanlık hizmetleri için danışmanlık ücreti elde etmektedir.

Şirket ile mali tablolarının bağımsız denetimini yapan Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. (Deneyim Bağımsız Denetim) ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır. Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. (Deneyim Bağımsız Denetim) ve Şirket arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. (Deneyim Bağımsız Denetim) doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. (Deneyim Bağımsız Denetim)'nin, Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş. (Deneyim Bağımsız Denetim), Şirket'e sunduğu bağımsız denetim hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

Şirket ile gayrimenkullerine ilişkin değerleme raporu hazırlayan Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. ile arasında çıkar çatışması veya herhangi bir menfaat çatışması bulunmamaktadır.

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çarşı Mahallesi Aydın Caddesi No: 31/A
Torbali / İZMİR
Torbali VD No: 635083 0010



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 95 Çiftçi Towers Kule 1 Kat: 5-6
34090 Beşiktaş / İZMİR
Tel: 0212 384 10 10

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.'nin Şirket'in doğrudan %5 ve daha fazlasına sahip pay sahipleriyle arasında herhangi bir sermaye ilişkisi yoktur. Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.. doğrudan ya da dolaylı olarak halka arzın başarısına bağlanmış bir ekonomik çıkarı bulunmamaktadır. Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş., Şirket ile arasında bağımsız denetim çalışmalarının yürütülmesine ilişkin yapmış olduğu anlaşmalar haricinde, herhangi bir anlaşma bulunmamaktadır. Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş., Şirket'e sunduğu gayrimenkul değerleme hizmetleri kapsamında ücret elde etmektedir.

Bunların dışında halka arzdan önemli menfaati olan danışmanlar vb. bulunmamaktadır.

26. BORSADA İŞLEM GÖRMeye İLİŞKİN BİLGİLER

26.1. Payların Borsada işlem görmesi için başvuru yapıp yapılmadığı ve biliniyorsa en erken işlem görme tarihleri:

Halka arz sonrasında payların Borsa İstanbul Yıldız Pazarı'nda işlem görmesi için 15.02.2023 tarihinde başvuru yapılmıştır. Halka arz bu payların Borsa İstanbul'da işlem göreceği anlamına gelmemekte olup, Halka Arz Edilecek Payların satış tamamlandıktan sonra Borsa İstanbul'da işlem görebilmesi Borsa İstanbul mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde Borsa İstanbul'un vereceği olumlu karara bağlıdır.

Borsa'nın görüşüne işbu izahnamenin I numaralı bölümünde yer verilmiştir.

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

Yoktur.

26.3. 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.

26.4. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları:

Yoktur.

26.5. Fiyat istikrarı işlemlerinin planlanıp planlanmadığı:

Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.

26.5.1. Fiyat istikrarı işlemlerinin yerine getirilmesine yönelik garantinin olmadığına ilişkin açıklama:

Yetkili Aracı Kurum Garanti Yatırım, Şirket paylarına yönelik olarak fiyat istikrarı işlemlerinde bulunmayı planlamaktadır. Ancak, Garanti Yatırım fiyat istikrarı işlemlerini kesin olarak yerine getireceğine ilişkin bir taahhüt vermemektedir. Garanti Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerine hiç başlamayabileceği gibi fiyat istikrarı işlemlerinde bulunması halinde de, gerekçesini açıklamak suretiyle, bu işlemi istediği her an sona erdirebilir.

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A
Torbalı /İZMİR
Torbalı V.D. No: 638/083 8888



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:36 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:8
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

26.5.2. Fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirilebileceği zaman aralığı:

Payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren 30 (otuz) gündür.

26.5.3. Fiyat istikrarına ilişkin işlemleri gerçekleştirebilecek aracı kurumun ticaret unvanı:

Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.

26.5.4. Fiyat istikrarına ilişkin sürenin bitiminden sonra pay fiyatlarının düşebileceğine ilişkin açıklama:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler en fazla 26.5.2. numaralı maddede belirtilen süreyle sınırlıdır. Pay fiyatı, fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler sonucunda yükselmiş olsa bile, bu sürenin bitiminden sonra tekrar düşebilir.

26.5.5. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerin amacı:

Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde amaç, pay fiyatının halka arz fiyatının altına düşmesi halinde alımda bulunarak fiyat istikrarına belli bir süreyle katkıda bulunmaktır. Ancak bu işlem, herhangi bir fiyat taahhüdü niteliğinde değildir ve fiyat istikrarı işlemlerinin gerçekleştirildiği dönemde payın piyasa fiyatı piyasa koşullarına göre olması gereken fiyata göre yüksek olabilmektedir. Fiyat istikrarını sağlayıcı işlemlerde halka arz fiyatının üzerinde emir verilemez.

26.5.6. Fiyat istikrarı işlemlerinde sorumluluk ve bu işlemlerde kullanılacak kaynağın niteliği:

Fiyat istikrarı işlemlerine ilişkin tüm sorumluluk, bu işlemleri gerçekleştiren yetkili kuruluş olan Yetkili Aracı Kurum Garanti Yatırım'a aittir. Garanti Yatırım, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladıkları tarihten itibaren 30 gün boyunca halka arz edilen payların nominal tutarı ile halka arz fiyatının çarpılması yoluyla bulunacak halka arz büyüklüğünün %20'sini aşmamak üzere belirlenecek bir fon ile Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. aracılığı ile fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler yapılabilmesine ve bu kapsamda, fiyat istikrarı işlemlerinin başlayacağı tarih itibarıyla gerekli fon tutarının Şirket tarafından, Garanti Yatırım tarafından yapılacak fiyat istikrarı işlemlerinde kullanılması amacıyla Garanti Yatırım tarafından gösterilecek hesaba aktarılacak fiyat istikrarı işlemlerinde kullanacaktır.

Garanti Yatırım, fiyat istikrarı işlemlerinde 334.008.400 TL tutarında bir fon kullanacaktır.

26.5.7. Yatırımcıların karar verme sürecinde etkili olabilecek diğer bilgiler:

Yoktur.

27. MEVCUT PAYLARIN SATIŞINA İLİŞKİN BİLGİLER İLE TAAHHÜTLER

27.1. Paylarını halka arz edecek ortak/ortaklar hakkında bilgi:

Yoktur.

27.2. Paylarını halka arz edecek ortakların satışa sunduğu payların nominal değeri

Halka arzın yalnızca sermaye artırımla yapılması planlanmakta olup, halka arz sonrasında sermaye yapısının aşağıdaki gibi olması planlanmaktadır.

**ADRA GARANTİ MENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çarşıbaşı Mahallesi Aydin Caddesi No: 52A
Torbalı /İZMİR
Ticaret Sicil No: 838 056 8616



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 2 Kat:5B
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

Ortaklık Yapısı	Pay Grubu	Halka Arzdan Önce		Halka Arzdan Sonra	
		TL	%	TL	%
Cem Okullu	A	22.000.000	10	22.000.000	7,49
Cengiz Okullu	A	22.000.000	10	22.000.000	7,49
Cem Okullu	B	88.000.000	40	88.000.000	29,96
Cengiz Okullu	B	88.000.000	40	88.000.000	29,96
Halka Açık Kısım	B	-	-	73.700.000	25,09
Toplam Çıkarılmış Sermaye		220.000.000	100	293.700.000	100

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

a. İhraççı tarafından verilen taahhüt:

Şirket'in 15.08.2023 tarih ve 2023/32 sayılı yönetim kurulu kararı ile;

- Şirket paylarının Borsa'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 1 yıl boyunca; Şirket tarafından herhangi bir bedelli ve/veya bedelsiz sermaye artırımı yapılmayacağı ve dolaşımdaki pay miktarının bu suretle artırılmayacağı, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılmayacağı ve dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir karar alınmayacağı, bu süre boyunca yeni bir satış veya halka arz yapılacağına dair ya da dolaşımdaki pay miktarının artması neticesini doğuracak herhangi başka bir başvuru veya açıklamada bulunulmayacağına,

Şirket'in 21.07.2023 tarih 2023/27 yönetim kurulu kararı uyarınca halka arzdan elde edilecek fonun %25-30'lık kısmının Manisa/Şehzadeler projesinde, %20-25'luk kısmının Narlı/Edremit projesinde, %15-20'lik kısmının Edremit/Yolören projesinde, %10-15'lik kısmını Turgutlu projesinde ve %5-10'luk kısmının ise potansiyel gayrimenkul alımları ve proje geliştirmede kullanılacağına ve bahsi geçen harcamalar dışında Şirket tarafından halka arzdan elde edilecek fonun döviz alınarak döviz cinsinden nakit olarak elde tutulmayacağına

karar verilmiştir.

b. Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 11'inci maddesinin ikinci fıkrası uyarınca halka arz sonrasında Şirket'in çıkarılmış sermayesinin asgari %25'i oranındaki paylarının halka açık pay niteliğinde olmasının zorunlu olduğu dikkate alınarak, Şirket paylarının halka arz edilmesi kapsamında satılamayan payların bulunması nedeniyle asgari %25 halka açıklık oranına ulaşamaması halinde, satılamayan payların tamamının, Şirket'in Yönetim Kurulu Başkanı Cem OKULLU tarafından satın alınacağı kabul, beyan ve taahhüt edilmiştir.

Şirket ortakları Cem OKULLU ve Cengiz OKULLU, 18/04/2023 tarihinde verdikleri taahhütleri ile Şirket sermayesinde sahip oldukları payların, Şirket paylarının Borsa İstanbul'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren, payların borsa fiyatından bağımsız olarak, 1 (bir) yıl süreyle hiçbir şekilde borsada satmayacaklarını ve borsa dışında yapılacak satışlarda satışa konu payların da bu sınırlamaya tabi olacağını alıcılara bildireceklerini, ayrıca Şirket sermayesinde sahip oldukları payların borsada satılması sonucunu doğuracak şekilde herhangi bir işleme tabi tutmayacaklarını kabul, beyan ve taahhüt etmişlerdir.

ABRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:5/1A
Torbalı /İZMİR
Torbalı VD No: 839/063/06/1



GARANTİ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:8
34348 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

c. Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında verilen taahhütler:

Şirket ortakları Cem OKULLU ve Cengiz OKULLU, 19/04/2023 tarihinde verdiği taahhütleri ile Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın i-SPK-128.21 (30/03/2023 tarihli ve 20/412 s.k.) İlke Kararı gereği; sahip oldukları payların izahname onay tarihinden 1 yıl boyunca borsada ve borsa dışında satmayacaklarını, başka yatırımcı hesaplarına virmanlamayacaklarını ve/veya borsada özel emir ile ve/veya toptan satış işlemine konu etmeyeceklerini beyan, kabul ve taahhüt etmişlerdir.

d. Yetkili kuruluşlar tarafından verilen taahhütler:

Yoktur.

e. Taahhütlerde yer alan diğer önemli hususlar:

Yoktur.

28. HALKA ARZ GELİRİ VE MALİYETLERİ

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

Halka arz kapsamında Şirket'in mevcut ortakları Cem OKULLU ve Cengiz OKULLU' ya ait payların satışı söz konusu olmayacak olup, Şirket, sermaye artışı usulüyle 73.700.000 TL nominal değerli 73.700.000 adet payın halka arz kapsamında satılması ile 1.670.042.000 TL tutarında bir brüt gelir elde etmeyi beklemektedir. Halka arza ilişkin toplam maliyetin 19.752.066 TL, pay başına maliyetin ise 0,27 TL seviyesinde olacağı tahmin edilmektedir. Halka arzın sermaye artışı usulüyle gerçekleştirilmesinden dolayı tüm maliyetler Şirket tarafından karşılanacaktır. Halka arza ilişkin bağımsız denetim maliyetinin 605.560 TL, gayrimenkul değerlendirme ücretinin 1.158.920 TL, MKK üyelik ücretinin 308.385 TL, reklam, pazarlama ve halkla ilişkiler maliyetinin olmaması, Kurul ücretinin 1.091.871 TL, aracılık komisyonunun 15.750.000 TL seviyesinde, hukuki danışmanlık maliyetinin 780.000 TL ve Borsa İstanbul işlem görme başvuru ücretinin 57.330 TL olması beklenmektedir.

Tüm masraflar dikkate alındığında İhraççı tarafından karşılanacak toplam maliyet 19.752.066 TL, pay başına maliyet ise 0,27 TL seviyesinde olacaktır.

Halka arz maliyetlerinin kırılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tahmini Maliyet	Karşılayan Taraf	Tutar (TL)
Bağımsız Denetim (KDV Dahil)	Şirket	605.560
Gayrimenkul Değerleme Ücreti (KDV Dahil)	Şirket	1.158.920
Reklam, Pazarlama ve Halkla İlişkiler (KDV Dahil)	Şirket	-
MKK Üyelik Ücreti (BSMV Dahil)	Şirket	308.385
SPK Kurul Kayıt Ücreti (Sermayenin nominal değeri üzerinden)	Şirket	293.700
SPK Kurul Kayıt Ücreti (İhraç Değeri ve nominal değer farkı üzerinden)	Şirket	798.171
Aracılık Komisyonu (BSMV Dahil)	Şirket	15.750.000
Hukuki Danışmanlık (KDV Dahil)	Şirket	780.000
Borsa İstanbul İşlem Görme Başvuru Ücreti (BSMV Dahil)	Şirket	57.330
Toplam Maliyet (TL)		19.752.066

Pay Başına Maliyet (TL)	0,27
-------------------------	------

*Kurul'un 24.06.2016 tarihli basın açıklamasıyla belirli olmayan bir süre için, Kurul ücretlerinde %50 oranında indirim yapılmıştır. Toplam maliyet ve pay başına maliyet hesaplarında bu indirimler dikkate alınmıştır.

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

İşbu İzahname'de 4 numaralı ekte yer alan Şirket'in 21.07.2023 tarih 2023/27 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile belirlendiği üzere, Şirket paylarının halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, 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

Tahmini halka arz masraflarının çıkarılması ile hesaplanacak net halka arz gelirin 1.650.289.934 TL olması beklenmektedir.

Şirket'in 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, 30.06.2023 itibarıyla kurumsal yapıdaki perakende market müşterisine kiralamış olduğu 1.158, 20.069,02, 31.941,79, 538,83 metrekare yüzölçümlü 1 adet iş yeri ve 2 adet AVM, 5 adet kiralamak üzere hazır konut ile 2 adet arsayla, 2 adet araziye 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

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKULLERİ A.Ş.**
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:30/A
Torbalı /İZMİR
Ticaret Sic. No: 8390000000



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftel Towers Kule 1 Kat:16
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

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 arsa vasfında gayrimenkulleri bulunmaktadır. (Şehzadeler 931-933 Ada 13-8 Parsel). Söz konusu gayrimenkulün 20.07.2023 tarihinde yapı ruhsatı alındığıymış olup, 21.08.2023 tarih ve SPK – 2023 – 106 sayılı değerleme raporuna göre Şirket portföyüne "proje" olarak alınmaktadır. Bununla birlikte, 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 planlanmaktadır.

Şirket'in, Narlı Mahallesi, İzmir Çanakkale Yolu Ayvalı Burun Cami Önü, Edremit, Balıkesir adresindeki arazi vasfında gayrimenkulleri bulunmaktadır. (Altınoluk 356 Ada 1 Parsel-Altınoluk 361 Ada 1 Parsel-Altınoluk 492 Ada 3 Parsel-Altınoluk 493 Ada 1 Parsel). Söz konusu gayrimenkul 30.06.2023 tarih ve SPK-2023-69 sayılı değerleme raporuna göre Şirket portföyüne "arazi" olarak alınmaktadır. Söz konusu gayrimenkulün imar 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 yapılması planlanmaktadır.

Şirket'in ayrıca, Yedieylül Mahallesi, 1323 ada 38 parsel, Turgutlu İlçesi, Manisa adresindeki 44.977 metrekare yüzölçümlü arsa vasıflı gayrimenkulü bulunmaktadır. Söz konusu gayrimenkul 30.06.2023 tarih ve SPK-2023-71 sayılı değerleme raporuna göre Şirket portföyüne "arsa" olarak alınmaktadır. Şirket, bu gayrimenkullere ilişkin olarak, imar vasfı davasının netleşmesi durumunda konut ve/veya işyeri olacak şekilde uygun proje yapmayı planlamaktadır.

Bunlara ek olarak, Şirket'in Yolören Mahallesi, İzmir Çanakkale Yolu 1835 Parsel Metro Karşısı Edremit, Balıkesir adresinde 1 adet mandalinlik ve zeytinlik olarak geçen arazi vasıflı gayrimenkulleri de bulunmakta olup, 30.06.2023 tarih ve SPK-2023-68 sayılı değerleme raporuna göre Şirket portföyüne "arazi" olarak alınmaktadır. Şirket, bu gayrimenkullere ilişkin olarak, 1/1000'lik planlarının onaylanması durumunda konut ve/veya işyeri olacak şekilde uygun proje yapmayı planlamaktadır.

29. SULANMA ETKİSİ

29.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Sulanma etkisine ilişkin hesaplamalar 30.06.2023 tarihli bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolar ile SPK'nin 16.12.2022 tarihinde onayladığı ve 30.12.2022 tarihinde tescil edilen Esas Sözleşme'de yer alan veriler esas alınarak yapılmıştır. Şirket paylarının halka arzı mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanarak sermaye artırımları şeklinde olacaktır. Buna göre sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesine ilişkin hesaplama aşağıdaki tabloda sunulmaktadır. Halka arzdan pay alacaklar için -%49 oranında ve -11,19 TL sulanma etkisi olacaktır.

Sulanma Etkisi	TL
Halka Arz Öncesi Defter Değeri*	1.719.609.221
Halka Arz Öncesi Ödenmiş Sermaye	220.000.000
Halka Arz Öncesi Pay Başına Defter Değeri	7,81

ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51
Tarihli: 12/11/2023
Ticaret Sicil No: 270830
Ticaret Sicil No: 270830



GARANTİ YATIRIM
MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:98 Cifor Towers Kule 1 Kat:50
34090 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

Halka Arz Fiyatı	22,66
Sermaye Artırımı (nominal TL)	73.700.000
Şirkete Girecek Brüt Halka Arz Geliri	1.670.042.000
Halka Arz Masrafları**	19.752.066
Şirkete Girecek Net Halka Arz Geliri	1.650.289.934
Halka arz Sonrası Defter Değeri	3.369.899.155
Halka Arz Sonrası Pay Sayısı	293.700.000
Halka Arz Sonrası Pay Başına Defter Değeri	11,47
Mevcut Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	3,66
Mevcut Ortaklar İçin (pozitif) Sulanma Etkisi (%)	47%
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (TL)	-11,19
Yeni Ortaklar İçin Sulanma Etkisi (%)	-49%

*30.06.2023 tarihi itibarıyla ana ortaklığa ait özkaynaklar

**Sadece Şirket'in katlanacağı masraflar alınmıştır.

Not: Hesaplamalar varsayımlar ile tahmini veriler dikkate alınarak yapılmış olup, gerçek verilerin ortaya çıkmasından sonra yapılacak hesaplamalarda bazı farklı değerler ortaya çıkabilir.

29.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda (yeni pay alma haklarını kullanmamaları durumunda) sulanma etkisinin tutarı ve yüzdesi:

Mevcut ortaklar için %47 oranında 3,66 TL sulanma etkisi olacaktır.

30. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

30.1. Halka arz sürecinde ihraççıya danışmanlık yapanlar hakkında bilgiler:

Halka arz sürecinde ihraççı'ya danışmanlık hizmeti verenler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Kurum	Danışmanlık Hizmeti
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Aracılık Hizmetleri
MC Legal Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı	Hukuki Danışmanlık Hizmetleri
Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Bağımsız Denetim Hizmetleri
Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri

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

Aşağıda belirtilen uzman ve özel bağımsız denetim raporlarını hazırlayan taraflardan sağlanan bilgiler, ilgili raporlardan aynen alınarak, Şirket'in bildiği veya hazırlayan tarafın yayımladığı

ADDA BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:53/3
Torbalı /İZMİR
Torbalı V.D. No: 639/US/0616



GARANTİ YATIRIM MENKUL KİYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:99 Çiğli Towers Kule 1 Kat:36
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla yanlış veya yanıltıcı olmayacak şekilde İzahname'de yer almaktadır. Bu raporların yayınlanmasında ilgili raporları hazırlayan kişilerin rızası bulunmaktadır.

Finansal Tablolar

Şirket'in 31 Aralık 2020, 31 Aralık 2021, 31 Aralık 2022 ve 30 Haziran 2023 tarihli mali tablolarını denetleyen bağımsız denetim kuruluşunun:

Ticaret Unvanı: Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Adresi: Kızılırmak Mah. Muhsin Yazıcıoğlu Cad. No: 39/A-14, Çankaya /Ankara

Telefon: +90 (312) 474 30 80

İlgili Döneme İlişkin Sorumlu Denetçi: Harun Aktaş

Finansal Dönemi	Tablo	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Ticaret	Bağımsız Denetim Kuruluşunun Denetçisinin Adı Soyadı	Görüş/Sonuç
9 Kasım 2020- 31 Aralık 2020		Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Harun Aktaş	Olumlu
1 Ocak 2021 – 31 Aralık 2021		Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Harun Aktaş	Olumlu
1 Ocak 2021 – 31 Aralık 2022		Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Harun Aktaş	Olumlu
1 Ocak 2023 – 30 Haziran 2023		Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.	Harun Aktaş	Olumlu

Bağımsız denetim şirketinin bağımsız denetim görüşünün, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.

Hukukçu Raporu

İzahname'nin 8 numaralı ekinde yatırımcıların incelemesine sunulan bağımsız hukukçu raporu MC Legal Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı tarafından hazırlanmıştır.

Adresi: Nispetiye Mah. Nispetiye Cad. No:32/9 Beşiktaş/İstanbul

Telefon: +90 (212) 264 50 00

Ekli hukukçu raporunda da ayrıca belirtildiği üzere, MC Legal Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı'nın hukukçu raporunun, İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri

İzahname'nin 7 numaralı ekinde yatırımcıların incelemesine sunulan gayrimenkul değerleme raporu Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

Adresi: Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA

Telefon: +90 (312) 999 53 48

Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.'nin hazırlanmış olduğu raporların İzahname kapsamında kamuya açıklanması konusunda rızası bulunmaktadır.



Diğer Açıklamalar

Yukarıda bahsi geçen ve Şirket'e aracılık hizmetleri, hukuki danışmanlık hizmetleri ve bağımsız denetim hizmetleri sunan hiçbir taraf, halka arz eden tarafından ihraç edilen ya da Şirket'e ait menkul kıymetleri ya da Şirket'in menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değildir ya da söz konusu menkul kıymetlerin ihraç edilmesinde görev alan yetkili kuruluşlar, danışman ya da bağımsız denetim kuruluşları değildir. Aynı tarafların Şirket ile herhangi bir istihdam, yönetim, denetim ya da sermaye bağlantısı bulunmamaktadır.

Şirket'e yukarıda bahsi geçen hizmetleri sunan taraflar haricinde, İzahname'nin genelinde muhtelif sektör raporlarından, pazar araştırmalarından ve halka açık olan veya olmayan çeşitli kaynaklardan elde edilen bilgilere yer verilmiştir. Şirket olarak burada verilen bilgilerin aynen alındığı, Şirket'in bildiği veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığı beyan ederiz. Üçüncü kişilerden alınan söz konusu bilgilerin kaynakları ilgili bölümlerde verilmekte olup, bu bilgilerin doğruluğunu teyit ederiz. Öte yandan, tüm üçüncü kişilerden alınan bilgilerin güvenilir olduğu düşünülmekle birlikte, bağımsız bir doğrulama işleminden geçirilmemiştir.

Şirket, üçüncü kişilerden elde ettiği bilgilerden kanaat getirebildiği kadarıyla açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hâle getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını ve söz konusu bilgilerin aynen alındığını beyan eder.

31. İŞTİRAKLER HAKKINDA BİLGİLER

31.1. Konsolidasyona dahil edilenler hariç olmak üzere ihraççının finansal yatırımları hakkında bilgi:

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in herhangi bir finansal yatırımı bulunmamaktadır.

32. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

Aşağıda özetlenmekte olan hususlar borsada işlem görecektir payların elde tutulması, elden çıkarılması ile kar paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi hakkında genel bir bilgi vermek amacıyla işbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan vergi mevzuatı dikkate alınarak hazırlanmıştır. Özellikle durumlarda yatırımcıların vergi danışmanlarına danışması gerektiği önemle hatırlatılır. İşbu İzahname tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi mevzuatı ve vergi mevzuatının yorumlanma biçimi kapsamında verilen bilgilerin ileride değişebileceğinin hatta mevzuatın geriye yönelik olarak da değişebileceğinin göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

32.1 Genel Bakış

32.1.1. Gerçek Kişilerin Vergilendirilmesi

Gelir vergisi mevzuatı uyarınca, Türk hukukunda vergi mükelleflerinin yükümlülüklerini belirleyen iki çeşit vergi mükellefiyet statüsü mevcuttur. Türkiye'de yerleşik bulunan ("Tam Mükellef") kişiler ve kurumlar Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye'de yerleşik bulunmayan ("Dar Mükellef") kişiler ve kurumlar sadece Türkiye'de elde ettikleri kazanç ve iratlar üzerinden vergilendirilirler.

GVK uyarınca, (i) Türkiye'de yerleşmiş olanlar (ii) resmi daire ve müesseselere veya merkezi Türkiye'de bulunan teşekkül ve teşebbüslere bağlı olup adı geçen daire, müessese, teşekkül ve teşebbüslerin işleri dolayısıyla yabancı ülkelerde oturan Türk vatandaşları, Tam Mükellef

olarak Türkiye içinde ve dışında elde ettikleri kazanç ve iratların tamamı üzerinden vergilendirilirler. Türkiye’de yerleşmiş sayılma durumu (i) ikametgahın Türkiye’de bulunması veya ii) bir takvim yılı içerisinde Türkiye’de devamlı olarak altı aydan fazla oturulması olarak tanımlanmıştır. Buna ek olarak belli bir görev veya iş için Türkiye’ye gelen iş, ilim ve fen adamları, uzmanlar, memurlar, basın ve yayın muhabirleri ve durumları buna benzeyen diğer kimselerle tahsil veya tedavi veya istirahat veya seyahat maksadıyla Türkiye’ye gelen yabancılar ile tutukluluk, hükümlülük veya hastalık gibi elde olmayan sebeplerle Türkiye’de alıkonmuş veya kalmış olanlar Türkiye’de yerleşik sayılmazlar ve dolayısıyla tam mükellef olarak değerlendirilmezler. Bununla birlikte, yurtdışında mukim kişilerin Türkiye’de tam veya dar mükellef olup olmadıklarının tespitinde Türkiye ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Halka Arz Edilen Paylar’a sahip kişilerin, söz konusu payların Borsa İstanbul’da elden çıkarılmasından kaynaklanan değer artış kazançları ve Halka Arz Edilen Paylar ile ilgili dağıtılan kar paylarından elde ettikleri menkul sermaye iratları, Türkiye’de elde edilmiş olarak kabul edilmektedir.

Gerçek kişilerin 2023 yılında elde ettikleri ücret gelirleri dışındaki beyana tabi gelirlerin vergilendirilmesinde aşağıda yer alan artan oranlı gelir vergisi tarifesi uygulanır.

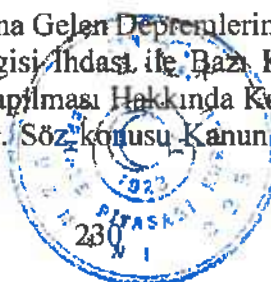
Gelir Aralığı	Gelir Vergisi Oranı
70.000 TL’ye kadar	%15
150.000 TL’nin 70.000 TL’si için 10.500 TL, fazlası	%20
370.000 TL’nin 150.000 TL’si için 26.500 TL (ücret gelirlerinde 550.000 TL’nin 150.000 TL’si için 26.500 TL), fazlası	%27
1.900.000 TL’nin 370.000 TL’si için 85.900 TL (ücret gelirlerinde 1.900.000 TL’nin 550.000 TL’si için 134.500 TL), fazlası	%35
1.900.000 TL’den fazlasının 1.900.000 TL’si için 621.400 TL (ücret gelirlerinde 1.900.000 TL’den fazlasının 1.900.000 TL’si için 607.000 TL), fazlası	%40

32.1.2. Kurumların Vergilendirilmesi

KVK uyarınca sermaye şirketleri, kooperatifler, iktisadî kamu kuruluşları, dernek veya vakıflara ait iktisadî işletmeler, iş ortaklıkları, kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisine tabidirler. Kurumların vergilendirilebilir kârları Vergi Usul Kanunu ve diğer Türk vergi kanunlarına göre belirlenmektedir.

7456 sayılı “6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”, 15/07/2023 tarih ve 32249 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. Söz konusu Kanun değişikliği ile, Kurumlar Vergisi

ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:5/Şişli
Tic.Sah: İZMİR
Tic.Bal: VD. No: 03808700000



GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5/B
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27090
Tic. Sic. No: 27090

oranı %25 olarak belirlenmiş olup, söz konusu oran; Bankalar, 21/11/2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları için %30 şeklinde uygulanacaktır.

Diğer taraftan, ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına 1 puan indirimli olarak uygulanmakta olan Kurumlar Vergisi oranı, 5 puan indirimli olarak uygulanacaktır.

İlgili düzenleme, 1 Ekim 2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere; kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına, özel hesap dönemine tabi olan kurumların ise 2023 takvim yılında başlayan özel hesap dönemi ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanmak üzere 15 Temmuz 2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır.

KVK'da tam ve dar mükellefiyet olmak üzere iki tür vergi mükellefiyeti tanımlanmıştır. KVK uyarınca bir kurumun Tam Mükellef olarak değerlendirilebilmesi için: (i) kanuni merkezinin Türkiye'de bulunması veya (ii) kanuni merkezinin Türkiye dışında bulunmasına rağmen iş bakımından işlemlerin fiilen toplandığı ve yönetildiği merkez olan iş merkezinin Türkiye'de bulunması gerekmektedir. Türk vergi mevzuatı çerçevesinde belirtilen bu iki şartı sağlamayan bir kurum Dar Mükellef olarak değerlendirilir.

Tam mükellef kurumlar gerek Türkiye içinde gerekse Türkiye dışında elde ettikleri kazançlarının tamamı üzerinden Türkiye'de vergilendirilirler. Dar mükellef kurumlar ise sadece Türkiye'de elde ettikleri kazançları üzerinden vergilendirirler.

Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından menkul sermaye iratlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için sermayenin Türkiye'de yatırılmış olması gerekmektedir. Dar mükellefiyete tabi kişiler bakımından değer artış kazançlarının Türkiye'de elde edilmiş olarak kabul edilebilmesi için söz konusu değer artış kazancını doğuran işin veya muamelenin Türkiye'de ifa edilmesi veya Türkiye'de değerlendirilmesi gerekmektedir. Türkiye'de değerlendirilmesi ifadesinden maksat ödemenin Türkiye'de yapılması veya ödeme yabancı bir ülkede yapılmış ise, Türkiye'de ödeyenin veya nam ve hesabına ödeme yapılanın hesaplarına intikal ettirilmesi veya karından ayrılmasıdır.

32.2 Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

32.2.1 Borsada işlem gören payların vergilendirme esasları:

31.12.2025 tarihine kadar uygulanmak üzere, Borsa İstanbul'da işlem gören payların elden çıkarılması sonucu sağlanan değer artış kazançlarının vergilendirilmesi GVK'nın Geçici 67'nci maddesi çerçevesinde gerçekleştirilmektedir. GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında değer artış kazançları işlemlere aracılık eden bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar tarafından yapılan tevkifat ile vergilendirilmektedir. GVK'nın Geçici 67. Maddesinin yürürlük süresinin 31.12.2025 tarihinden sonraya uzatılmaması veya herhangi bir şekilde kapsamının vergi mevzuatına dâhil edilmemesi durumunda 31.12.2025 tarihinden sonra aşağıda açıklandığı üzere (Bakınız. 33.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi) (Yatırım

Ortaklığı Payları Hariç), BİST'te işlem gören payların elden çıkarılmasından sağlanacak değer artış kazançları genel hükümler çerçevesinde vergilendirilecektir.

Diğerlerinin yanı sıra, Borsa İstanbul'da işlem gören payların alım satımına aracılık ettikleri yatırımcılar tarafından sağlanan gelirlerin vergilendirilmesinden yükümlü olan ve dolayısıyla vergi tevkifatını yapmakla sorumlu tutulan taraflar bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı kuruluşlardır. Bankalar, aracı kurumlar ve saklayıcı (saklamacı) kuruluşlar tevkifat yükümlülükleri tahtındaki ilgili vergi beyanlarını, üçer aylık dönemler itibarıyla beyan edeceklerdir. Takasbank-MKK dışında saklayıcı kuruluşlardan saklama hizmeti alan yatırımcıların işlemlerinde vergi tevkifatının yapılması esasen ilgili saklayıcı kuruluşun sorumluluğundadır.

Borsa İstanbul'da işlem gören bir payın başka bir banka veya aracı kuruma naklinin istenmesi halinde, nakli gerçekleştirecek banka veya aracı kurum nakli istenen kıymetle ilgili alış bedeli ve alış tarihini naklin yapılacağı kuruma bildirecektir. Bildirilecek tarih ve bedel, tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacaktır. Söz konusu payların bir başka kişi veya kurum adına nakledilmesi halinde alış bedelinin ve alış tarihinin ilgili banka veya alıcı kuruma bildirilmesinin yanı sıra işlemin Hazine ve Maliye Bakanlığı'na bildirilmesi gerekmektedir. 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.

Saklayıcı kuruluşlar, bankalar ve aracı kurumlar tarafından yapılacak vergi tevkifatı oranı kanunen %15 olarak belirlenmiştir. Söz konusu tevkifat oranı bankalar, aracı kuruluşlar ve saklayıcı kuruluşlar tarafından aşağıda yer alan gelirler üzerinden uygulanır:

i. alım satımına aracılık ettikleri menkul kıymetler ile diğer sermaye piyasası araçlarının alış ve satış bedelleri arasındaki fark,

ii. alımına aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının itfası halinde alış bedeli ile itfa bedeli arasındaki fark,

iii. menkul kıymetlerin veya diğer sermaye piyasası araçlarının tahsiline aracılık ettikleri dönemsel getirileri (herhangi bir menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracına bağlı olmayan),

iv. aracılık ettikleri menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası araçlarının ödünç işlemlerinden sağlanan gelirler.

Ancak, GVK ve 22.07.2006 tarih ve 2012/3141 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve bu kararda değişiklik yapan muhtelif Bakanlar Kurulu ve Cumhurbaşkanlığı Kararları uyarınca, kanunen %15 olarak belirlenen tevkifat oranı: (i) paylara ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, Borsa İstanbul'da işlem gören aracı kuruluş varantları dahil olmak üzere paylar (menkul kıymetler yatırım ortaklık payları hariç) ve pay yoğun fonlarının katılma belgelerinden elde edilen kazançlar Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca ihraç edilen altına dayalı devlet iç borçlanma senetleri ve 4749 sayılı Kamu Finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun uyarınca kurulan varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen altına dayalı kira sertifikalarından elde edilen kazançlar için %0, SPKn'na göre Sermaye Piyasası Kurulu'nca onaylanmış finansman bonolarından ve varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen bir yıldan kısa vadeli kira sertifikalarından sağlanan gelirler ile bunların elden çıkarılmasından doğan kazançlardan %15; ve (ii) KVK'nın 2/1 maddesi kapsamındaki mükellefler ile münhasıran menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracı getirileri ile değer artışı kazançları elde etmek ve bunlara bağlı hakları kullanmak amacıyla faaliyette bulunan mükelleflerden 6362 sayılı SPKn'a göre kurulan yatırım fonları ve yatırım ortaklıklarıyla benzer nitelikte olduğu Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca belirlenenler

tarafından elde edilenler hariç olmak üzere yukarıdaki (i) bendinde belirtilenler dışında kalan kalan kazançlar için %10 olarak uygulanır.

Yatırımcılar yukarıda belirtilen oranların ileride değişikliğe uğrayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır.

Paylar değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkiyat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkar metodu esas alınacaktır. Payların alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak söz konusu tutar üzerinden tevkiyat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkiyat matrahının tespitinde dikkate alınır.

282 Seri No'lu Gelir Vergisi Genel Tebliği uyarınca menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası araçlarına ilişkin türler (i) sabit getirili menkul kıymetler; (ii) değişken getirili menkul kıymetler; (iii) diğer menkul kıymetler ve diğer sermaye piyasası araçları ve (iv) yatırım fonları katılma belgeleri ve yatırım ortaklıkları payları olacak şekilde belirlenmiştir. Paylar ve pay endekslerine dayalı olarak yapılan vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, menkul kıymetin dahil olduğu sınıf içinde değerlendirilecektir. Bu kapsamda pay ve pay endekslerine dayalı olarak ihraç edilen aracı kuruluş varantları paylarının da dahil olduğu değişken getirili menkul kıymetler sınıfı kapsamında değerlendirilecektir.

Üçer aylık dönem içerisinde, birden fazla pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satım işlemi yapılması halinde tevkiyatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Pay ve aynı türden olduğu kabul edilen menkul kıymet alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen üç aylık döneme devredilir ve takip eden dönemlerin tevkiyat matrahından mahsup edilir. Takvim yılının son üç aylık döneminde oluşan zarar tutarının izleyen döneme aktarılması mümkün değildir. Döviz, altına veya başka bir değere endeksli menkul kıymet veya diğer sermaye piyasası aracının alış ve satış bedeli olarak işlem tarihindeki TL karşılıkları esas alınarak tevkiyat matrahı tespit edilir. Menkul kıymet ve diğer sermaye piyasası aracının yabancı bir para cinsinden ihraç edilmiş olması halinde ise tevkiyat matrahının tespitinde kur farkı dikkate alınmaz.

Tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa İstanbul'da işlem gören ve bir yıldan fazla süreyle, tam mükellef ve dar mükellef pay sahipleri tarafından, elde tutulan payların elden çıkarılmasında tevkiyat uygulanmaz.

Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler, mükelleflerin her türlü ticari ve sınai faaliyetlerinden elde ettikleri kazançları şeklinde tanımlanan ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır. Ticari kazancın elde edilmesi sırasında tevkiyat suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK'nın ilgili hükümleri kapsamında tevkiyat edilen vergilerin tabi olduğu hükümleri çerçevesinde, tevkiyata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir.

GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında tevkiyata tabi tutulan kazançlar için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye de bu gelirler dahil edilmez. Söz konusu madde hükümleri uyarınca tevkiyata tabi tutulsun tutulmasın dar mükellef gerçek kişi veya kurumlarca Hazine ve Maliye Bakanlığı, 4749 sayılı Kamu finansmanı ve Borç Yönetiminin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'a göre kurulan varlık kiralama şirketleri ve tam mükellef kurumlar tarafından yurt dışında ihraç edilen menkul kıymetlerden sağlanan kazanç ve iratlar için münferit veya özel beyanname verilmez.

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çarşı Mahallesi Aydın Çarşısı No: 1/1
Tarih: 12/08/2023
Ticaret Sicil No: 293901/0001



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Cibi Towers Kule 1 Kat:5-6
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384 10 10

Menkul kıymet ve sermaye piyasası araçlarının üçer aylık dönemler itibarıyla tevkifata tabi tutulacak alım satım kazançlarının tespitinde alım satım konusu işlemlerin (yukarıda belirtildiği üzere) aynı türden olmasına dikkat edilecektir. Kazançlar, bu türlere göre ayrı ayrı tespit edilip tevkifata tabi tutulacaktır.

GVK'nın geçici 67/5 maddesi uyarınca, gelir sahibinin gerçek veya tüzel kişi ya da dar veya tam mükellef olması, vergi mükellefiyeti bulunup bulunmaması, vergiden muaf olup olmaması ve elde edilen kazancın vergiden istisna olup olmaması yukarıda ayrıntıları verilen vergilendirme uygulamasını etkilememektedir.

2006/10731 sayılı, 2010/926 sayılı ve 2012/3141 Bakanlar Kurulu Kararı ve bu kararlarda değişiklik yapan muhtelif Bakanlar Kurulu ve Cumhurbaşkanlığı Kararları uyarınca, halka arz tarihi itibarıyla tevkifat oranları Bakanlar Kurulu'nca %0 olarak belirlenmekle birlikte söz konusu oranın artırılması durumunda dar mükellefler açısından çifte vergilendirme sorunu gündeme gelecektir. GVK'nın geçici 67. maddesinde düzenlenmiş olan tevkifat uygulamalarında, tevkifata konu geliri elde etmiş olan kişinin mukim olduğu ülke ile yapılmış ve yürürlükte olan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi kanunlarından önce uygulanacaktır.

Dar mükellef gerçek kişi ve kurumların, GVK'nın geçici 67. maddesi kapsamında Türkiye'deki finansal araçlara kendileri veya yurt dışındaki portföy yönetim şirketleri vasıtasıyla yatırım yapabilmeleri için vergi kimlik numarası almaları gerekmektedir.

Vergi kimlik numarası alınabilmesi için (i) dar mükellef gerçek kişilerin pasaportlarının noter onaylı bir örneği ya da vergi dairesi yetkililerince onaylanmak üzere, aslı ve fotokopisini, (ii) dar mükellef kurumların ise kendi ülkelerinde geçerli kuruluş belgesinin Türkiye'nin o ülkede bulunan temsilciliğince onaylı Türkçe bir örneğini veya yabancı dilde onaylı kuruluş belgesinin tercüme bürolarınca tercüme edilmiş Türkçe bir örneğini ilgili vergi dairesine ibraz etmeleri gerekmektedir. Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları için nüfus cüzdanının ibrazı yeterli olacaktır.

Ayrıca bankalar ve aracı kurumlar ile saklayıcı kuruluşlar kendilerine işlem yapmak için müracaat eden ancak vergi kimlik numarası ibraz edemeyen yabancı müşterileri için toplu olarak vergi kimlik numarası alabilirler.

01/01/2007 tarihinden itibaren mukimlik belgesi ibraz eden dar mükellef kurumlar için yeniden vergi kimlik numarası alınmasına gerek bulunmayıp, mevcut numaralar kurumun hangi ülkenin mukimi olduğunu gösterecek şekilde kodlama yapılmak suretiyle revize edilecektir.

Çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ise ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Tevkifat uygulamasından önce mukimlik belgesinin ibraz edilmemesi halinde çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümleri dikkate alınmadan Türk vergi mevzuatı uyarınca ödeme tarihinde geçerli olan tevkifat oranı uygulamak suretiyle tevkifat yapılacaktır.

Hazine ve Maliye Bakanlığı gerekli gördüğü hallerde, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanacak kişi ve kurumlardan alım satımını yaptıkları veya getirisini tahsil ettikleri Türk menkul kıymetleri bakımından uygulanacak anlaşma hükümlerine göre gerçek

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No: 10
Torbalı 12310
Torbalı VD. No: 639 083 8818



**GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 96 Çarşı Dükkanları Kule 5 Kat: 5-6
06540 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 384 10 10

hak sahibi (*beneficial owner*) olduklarına dair ilgili ispat edici belgelerin ibrazını da isteyebilecektir. Bu belgeleri Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın tayin edeceği sürede ibraz etmeyen veya bu belgeler ile veya başkaca bir suretle gerçek hak sahibi olmadığı tespit edilenler bakımından zamanında tahakkuk ve tahsil edilmeyen vergiler için vergi ziyai doğmuş sayılacaktır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin bugüne kadar akdettiği çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları ve anlaşmaların Türkçe metinleri Gelir İdaresi Başkanlığı'nın www.gib.gov.tr web sayfasında yer almaktadır.

32.2.2 Genel Olarak Pay Alım Satım Kazançlarının Vergilendirilmesi

Bu bölümde GVK'nın Geçici 67. maddesinin dışında kalan durumlara ilişkin genel açıklamalar yer almaktadır.

32.2.2.1 Gerçek Kişiler

32.2.2.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

Pay alım satım kazançları, GVK'nın Mükerrer 80'inci maddesi uyarınca gelir vergisine tabi olacaktır. Ancak anılan madde uyarınca, "ivazsız olarak iktisap edilen hisse senetleri ile tam mükellef kurumlara ait olan ve iki yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılması durumunda elde edilen kazançlar vergiye tabi olmayacaktır. Pay senetlerinin elden çıkartılmasında da kamu menkul kıymetlerinin satışında olduğu gibi, GVK'nın Mükerrer 81'inci maddesi uyarınca iktisap bedeli, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Devlet İstatistik Enstitüsü tarafından belirlenen toptan eşya fiyat artış oranında artırılarak dikkate alınabilecektir. GVK'nın Mükerrer 81. Maddesi uyarınca mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların, elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere TÜİK tarafından belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranında artırılarak tespit edilir. Bu endekslemenin yapılabilmesi için artış oranının %10 veya üzerinde olması şarttır.

GVK'nın madde 86/1 (c) uyarınca tam mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmiş menkul sermaye iratları GVK'nun 103'üncü maddesinin ikinci gelir dilimindeki tutarı aşmıyor ise (bu tutar 2023 yılı için 150.000.-TL'dir.) beyan edilmesi gerekir.

32.2.2.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK madde (86/2) çerçevesinde dar mükellefiyette vergiye tabi gelirin tamamı, Türkiye'de tevkif suretiyle vergilendirilmiş olan ücretler, serbest meslek kazançları, menkul ve gayrimenkul sermaye iratları ile diğer kazanç ve iratlardan oluşuyorsa yıllık beyannameye tabi değildir. Dar mükellef gerçek kişilerin tevkif sureti ile vergilendirilmemiş gelirleri mevcut ise, GVK madde (101/2) uyarınca, menkul malların ve hakların elden çıkarılmasından doğan kazanç ve iratlarını mal ve hakların Türkiye'de elden çıkarıldığı yerin vergi dairesine münferit beyanname ile bildirmek zorundadırlar. Ancak T.C. ile ilgili kişinin mukimi olduğu yabancı ülke arasında imzalanmış çifte vergilendirmeyi önleme anlaşması hükümlerinin de dikkate alınması gerekmektedir.

32.2.2.2 Kurumlar

32.2.2.2.1 Kurumlar Vergisi Mükelleflerinin Aktifine Kayıtlı Payların Elden Çıkarılmasından Sağlanan Kazançlar

Ticari faaliyete bağlı olarak işletme bünyesinde elde edilen alım satım kazançları ticari kazanç olarak beyan edilip vergilendirilecektir.

ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No: 33
Tic. Sic. No: 270900 İZMİR
Tic. Sic. No: 639 083 8100



GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No: 96 Çiftçi Towers Kule: 1 Kat: 3-5
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel: 0212 384 10 10

32.2.2.2.2 Tam Mükellef Kurumlar

Öte yandan, KVK'nin 5/1-e maddesi uyarınca kurumların aktiflerinde en az iki tam yıl süreyle yer alan iştirak hisselerinin satışından doğan kazancın %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna tutulmaktadır. Ancak bu istisnadan yararlanabilmek için satış kazancının satışın yapıldığı yılı izleyen 5. yılın sonuna kadar bilançonun pasifinde özel bir fon hesabında tutulması; satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi ve satışı yapan ve dolayısı ile istisnadan yararlanacak kurumun menkul kıymet ticareti ile uğraşmaması gerekmektedir.

Burada, ilgili maddenin gerekçesi uyarınca söz konusu istisnanın amacı, kurumların bağlı değerlerinin ekonomik faaliyetlerde daha etkin bir şekilde kullanılmasına olanak sağlanması ve kurumların mali bünyelerinin güçlendirilmesidir. Bu bağlamda, aranan şartlar arasında bağlı değerlerin başka bir bağlı değere dönüşmüyor olması yer almaktadır.

İstisna edilen kazançtan beş yıl içinde sermayeye ilave dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilen veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısım için uygulanan istisna dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içinde işletmenin tasfiyesi (KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler hariç) halinde de bu hüküm uygulanır.

32.2.2.2.3 Dar Mükellef Kurumlar

Dar Mükellef kurum, Türkiye'de bir işyeri açmak suretiyle veya daimî temsilci vasıtasıyla devamlı menkul kıymet alım satım işi yapan kurum statüsünde ise alım satım kazançları ticari kazanç olarak vergiye tabi olacak vergileme Tam Mükellef kurumlarda olduğu şekilde gerçekleşecektir. Yukarıda belirtildiği üzere, devamlı olarak menkul kıymet ticareti ile uğraştıklarından %75'lik kurumlar vergisi istisnasından faydalanmaları mümkün değildir.

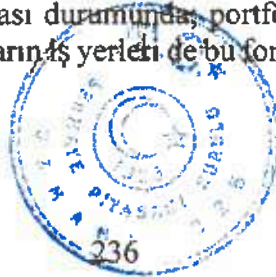
Türkiye'de bir iş yeri açmadan veya daimî temsilci vasıtasıyla menkul kıymet alım satım kazancı elde eden Dar Mükellefler açısından da ilgili kazancın Türkiye'de vergilendirilmesi söz konusu olabilir. Dar mükellef kurumların vergilendirilmesi açısından Türkiye'nin imzalamış olduğu yürürlükte bulunan çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarının hükümleri önem arz etmektedir. Söz konusu anlaşma hükümleri, Türk vergi mevzuatından önce uygulanacaktır.

32.2.2.3 Yabancı Fon Kazançlarının ve Bu Fonların Portföy Yöneticiliğini Yapan Şirketlerin Vergisel Durumu

1 Ocak 2006 tarihinden itibaren Kurul'un düzenleme ve denetimine tabi fonlara benzer yabancı fonlar da sermaye şirketi sayılarak kurumlar vergisi mükellefi olacaklardır. KVK'ya 6322 sayılı Kanunun 35. maddesiyle, 15.06.2012 tarihinden itibaren yürürlüğe girmek üzere, "Yabancı fon kazançlarının vergilendirilmesi" başlıklı 5/A maddesi eklenmiştir. Bu maddede, yabancı fonlar ile bu fonların aracılık işlemlerini yürüten portföy yöneticiliği yetki belgesine sahip Tam Mükellef portföy yöneticisi şirketlerin vergisel durumları düzenlenmiştir.

KVK'nin 2/1 maddesinde belirtilen yabancı fonların, portföy yöneticisi şirketler aracılığıyla organize bir borsada işlem görsün veya görmesin; (i) her türlü menkul kıymet ve sermaye piyasası aracı; (ii) vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (iii) varant; (iv) döviz; (v) emtiaya dayalı vadeli işlem ve opsiyon sözleşmesi; (vi) kredi ve benzeri finansal varlıklar; ve (vii) kıymetli maden borsalarında yapılan emtia işlemleri ile ilgili elde ettikleri kazançları için KVK'nin 5/A maddesinde sayılan şartların sağlanması durumunda, portföy yöneticisi şirketler, bu fonların daimi temsilcisi sayılmayacak ve bunların iş yerleri de bu fonların iş yeri veya iş merkezi olarak kabul edilmeyecektir.

ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çayırısı Mahallesi Ayvün Caddesi No:11
Tarih: 12/01/2018
Ticaret Sicil No: 03800000000000000000



GARANTİ YATIRIM
MENKUL KİMYETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:98 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5-6
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 389 10 10

Dolayısıyla, yabancı fonların bu kapsamda elde ettikleri kazançları için beyanname verilmeyecek ve diğer kazançlar nedeniyle beyanname verilmesi halinde de bu kazançlar beyannameye dâhil edilmeyecektir.

Bu uygulamanın, yabancı fonların Türkiye kaynaklı gelirleri üzerinden yapılacak vergi kesintisine etkisi yoktur.

Türkiye'de bulunan, aktif büyüklüğünün %51'inden fazlası taşınmazlardan oluşan şirketlere ait paylar veya ortaklık payları veya bunlara ilişkin vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri, elde edilen kazançlar bu uygulama kapsamında değerlendirilmeyecektir.

32.3 Paylara ilişkin kâr paylarının ve kâr payı avanslarının vergilendirilmesi

KVK 15/2 ve 30/3'üncü maddeleri ile GVK'nın 94/6-b maddesine 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la yapılan değişikliklerle, tevkifat kârın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 94/6-b maddesi ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 15/2 ve 30/3'üncü maddeleri uyarınca, Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellef gerçek kişilere; (ii) gelir ve kurumlar vergisi mükellefiyeti olmayanlara; (iii) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olanlara; (iv) Dar Mükellef gerçek kişilere; (v) Dar Mükellef kurumlara (Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilci aracılığıyla kâr payı elde edenler hariç); ve (vi) gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan Dar Mükelleflere dağıtılan kâr payları üzerinden 21.12.2021 tarih ve 4936 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile değiştirilen 2009/14592 sayılı BKK uyarınca 22.12.2021 tarihinden itibaren %10 oranında tevkifat yapılacaktır (girişim sermayesi yatırım fonları ve ortaklıkları için bu oran %0 oranında uygulanır). Tam Mükellef kurumlarca; (i) Tam Mükellefler kurumlara ve (ii) işyeri ve daimî temsilci vasıtasıyla faaliyette bulunan Dar Mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları tevkifata tabi değildir.

32.3.1 Gerçek Kişiler

32.3.1.1 Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'ya 4842 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'la eklenen 22/3maddesi uyarınca Tam Mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75/2 maddesinin (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı kâr paylarının yarısı gelir vergisinden müstesnadır. Kurumlar kâr payı dağıtırken, gelir vergisinden istisna edilen kısım olan yarısı (%50'si) dâhil olmak üzere dağıtılan kâr payının tamamı (%100'ü) üzerinden 22.12.2021 itibarıyla %10 oranında gelir vergisi tevkifatı yapmaktadır. Kâr payının yıllık vergi beyannamesinde beyan edilmesi halinde, söz konusu vergi tevkifatı yıllık vergi beyannamesinde hesaplanan gelir vergisi tutarından mahsup edilir. GVK'nın (86/1-c) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlardan elde edilmiş, tevkif yoluyla vergilendirilmiş bulunan ve gayrisafi tutarları; 2023 yılı gelirleri için 150.000 TL'yi aşan kâr payları için beyanname verilmesi gerekecektir. Beyan edilen tutar üzerinden hesaplanan gelir vergisinden, kurum bünyesinde kârın dağıtımı aşamasında yapılan %10 oranındaki vergi kesintisinin tamamı (istisnaya tabi olan kısım dâhil) mahsup edilecek olup, mahsup sonrası kalan tutar genel hükümler çerçevesinde red ve iade edilecektir.

Ayrıca kârın sermayeye eklenmesi kâr dağıtımı sayılmaz. Kâr payı avansları da kâr payları ile aynı kapsamda vergilendirilmektedir.

32.3.1.2 Dar Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94/6-b-ii maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef gerçek kişilere dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (22.12.2021 itibarıyla bu oran %10'dur) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte

vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki Türk konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef gerçek kişiler tarafından her yıl yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef gerçek kişiler açısından kar paylarının tevkifat suretiyle vergilendirmesi nihai vergileme olup, dar mükelleflerce bu gelirler için gelir vergisi beyannamesi verilmesine gerek bulunmamaktadır.

Diğer taraftan GVK'nın 101. maddesinin 5 no'lu fıkrası gereğince dar mükellef gerçek kişilerin vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarını, Türkiye'de elde edildiği yerin vergi dairesine münferit beyanname ile beyan etmeleri gerekmektedir.

32.3.2 Kurumlar

32.3.2.1 Tam Mükellef Kurumlar

Ticari faaliyete bağlı olarak ticari işletme bünyesinde elde edilmesi halinde tevkifat yapılmayacak söz konusu gelirler ticari kazanç olarak beyan edilecektir. KVK'nın 6. maddesinde kapsamındaki "safi kurum kazancı", GVK'nın ticari kazancı düzenleyen hükümlerine göre belirlenecektir. Kurumlar vergisi, mükelleflerin bir hesap dönemi içinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden %25 oranında uygulanır. Ancak, %25 kurumlar vergisi oranı, 7316 sayılı Amme Alacakları Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 2021 hesap dönemi kazançları için %25 ve 2022 hesap dönemi kazançları için ise %23 olarak belirlenmiştir.

Borsa İstanbul Pay Piyasasında ilk defa işlem görmek üzere ve sermayesinin en az %20'sini temsil eden payları halka arz edilen kurumların (bankalar, finansal kiralama şirketleri, faktoring şirketleri, finansman şirketleri, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri hariç) kurum kazançlarına uygulanacak kurumlar vergisi oranı, payların ilk defa halka arz edildiği hesap döneminden başlamak üzere beş hesap dönemi boyunca iki (2) puan indirimli olarak uygulanacaktır. Şirket'in kendisi bu düzenlemeden faydalanacaktır.

Ancak, KVK'nın 5/1-a maddesi uyarınca, tam mükellef başka bir kuruma iştirak nedeniyle elde edilen kar payları, tam mükellefiyete tabi girişim sermayesi yatırım fonu katılma payları ile girişim sermayesi yatırım ortaklıklarının hisse senetlerinden elde edilen kar payları, kurumlar vergisinden müstesnadır. Diğer fon ve yatırım ortaklıklarının katılma payları ve hisse senetlerinden elde edilen kar payları bu istisnadan yararlanamaz.

32.3.2.2 Dar Mükellef Kurumlar

KVK'nın 30/3 maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca dar mükellef kurumlara dağıtılan kâr payları üzerinden Bakanlar Kurulu'nca belirlenen oranlarda (22.12.2021 itibarıyla bu oran %10'dur) tevkifat yapılacaktır. Türkiye'nin taraf olduğu bazı çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmalarında daha düşük tevkifat oranları belirlenebilmektedir. Ancak, çifte vergilendirmeyi önleme anlaşmaları hükümlerinden yararlanılabilmesi için ilgili ülkenin yetkili makamları tarafından düzenlenerek imzalanmış mukimlik belgesinin aslının ve noter veya ilgili ülkedeki T.C. konsolosluklarınca tasdikli Türkçe tercümesinin ilgili vergi dairesine, banka ve aracı kurumlar vasıtasıyla veya doğrudan ibraz edilmesi gerekmektedir. Bir takvim yılına ilişkin mukimlik belgesi, sadece o yıl için izleyen yılın dördüncü ayına kadar geçerli olup, dar mükellef kurumlar tarafından ise üç yılda bir yenilenmesi gerekmektedir.

Dar mükellef kurumların, Türkiye’de bir işyeri veya daimî temsilci aracılığı olmaksızın elde ettikleri kar payları için tevkifat suretiyle vergilendirme nihai vergilendirme olup, dar mükelleflerin bu gelirler için Türkiye’de beyanname vermelerine gerek bulunmamaktadır.

33. İHRAÇÇI VEYA HALKA ARZ EDEN TARAFINDAN VERİLEN İZİN HAKKINDA BİLGİ

33.1. İhraççı veya halka arz eden tarafından izahnamenin kullanılmasına ilişkin verilen izin ve izin verilen herhangi bir yetkili kuruluşun payların sonradan tekrar satışına dair kullandığı izahnamenin içeriğinden de ilgili kişilerin sorumlu olmayı kabul ettiklerine dair beyanları:

Yoktur.

33.2. İzahnamenin kullanımına izin verilen süre hakkında bilgi:

Yoktur.

33.3. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulabileceği dönem hakkında bilgi:

Yoktur.

33.4. Payların yetkili kuruluşlarca sonradan tekrar satışa sunulması kapsamında izahnamenin kullanılabileceği ülkeler hakkında bilgi:

Yoktur.

33.5. İzahname kullanım izninin verilmesinin şartı olan diğer açık ve objektif koşullar hakkında bilgi:

Yoktur.

33.6. Yetkili kuruluşlarca payların sonradan tekrar satışının gerçekleştirilmesi durumunda, satışın koşullarına ilişkin bilgilerin yetkili kuruluş tarafından satış esnasında yatırımcılara sunulacağına dair koyu harflerle yazılmış uyarı notu:

Yoktur.

34. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER

Aşağıdaki belgeler Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A Torbalı/İZMİR adresindeki ihraççının merkezi ve başvuru yerleri ile ihraççının internet sitesi (www.okulluinsaat.com.tr) ile Kamuyu Aydınlatma Platformunda (KAP) (www.kap.org.tr) tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır:

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

2) İhraççının izahnamede yer alması gereken finansal tabloları



ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A
Torbalı /İZMİR
Torbalı VD No: 639 083 6616

GARANTİ YATIRIM MENKUL KIYMETLER A.Ş.
Nispetiye Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:96 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:212 389 10 10

35. EKLER

Ek 1: Şirket Esas Sözleşmesi

Ek 2: Şirket Yönetim Kurulu İç Yönergesi'nin kabulüne ilişkin Yönetim Kurulu Kararı

Ek 3: Şirket'in 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 ve 30.06.2023 tarihinde sona mali dönemlerine ilişkin Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu

Ek 4: Fon Kullanım Yeri Raporu'nun kabulüne ilişkin Yönetim Kurulu Kararı

Ek 5: Şirket'in Gayrimenkul Değerleme Raporları

Ek 6: Bağımsız Denetim Kuruluşlarının Sorumluluk Beyanları

Ek 7: Değerleme Kuruluşlarının Sorumluluk Beyanları

Ek 8: MC Legal Metin Çiçek Avukatlık Ortaklığı'nın Hukukçu Raporu

Ek 9: Katılım Finans İlkeleri Bilgi Formu



**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Caybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:114
Torbalı 12MİR
Torbalı V.D. No: 639 ÜSK 1818

**GARANTİ YATIRIM
MENKUL KIYMETLER A.Ş.**
Hisarlık Mahallesi Barbaros Bulvarı
No:66 Çiftçi Towers Kule 1 Kat:5.0
34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0212 384.19 15