

ADRA GYO

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

01.01.2023 – 30.09.2023

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

GENEL BİLGİLER	2
ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	3
YÖNETİM KURULU	3
ÜST YÖNETİM	4
SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	4
ARSA STOKLARI	5
TAMAMLANAN KONUT PROJELERİ	8
YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	10
FİNANSAL DURUM	12

Genel Bilgiler

Rapor Dönemi

01.01.2023- 30.09.2023

Şirket Bilgileri

Ticaret Unvanı:

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Ticaret Sicil Numarası:

7569

Mersis No:

0639083861600001

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

1.100.000.000

Çıkarılmış Sermaye:

293.700.000

Şirket İletişim Bilgileri:

Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51 (35880) Torbalı / İZMİR Telefon: Faks:

0 232 865 15 55

0 232 865 11 45

İnternet Adresi: www.adragyo.com.tr

Elektronik E-posta: info@adragyo.com.tr

ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 9 Kasım 2020 tarihinde Okullu İnşaat Anonim Şirketi adıyla kısmi bölünme ile kurulmuştur. Şirket, “**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**” “Şirket” unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Gayrimenkul yatırım ortaklığının dönüşümün de yer aldığı esas sözleşme değişikliği Torbalı Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 29.12.2022 tarihinde tescil edilerek 30.12.2022 tarih 10737 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Bu esas sözleşme değişikliğinden sonra Şirket “Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.” unvanı ile faaliyetlerine devam etmektedir.

Şirket’in fiili faaliyet konusu; Şirket’in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca (“SPK”) belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilmektedir.

YÖNETİM KURULU

Şirket esas sözleşmesinin “Yönetim Kurulu ve Görev Süresi” başlıklı 14. maddesi uyarınca; Şirket’in işleri ve 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 fazla 9 (dokuz) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

29.12.2022 tarihli 10798 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazete ’sinde ilan edilen Yönetim Kurulu aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

ADI-SOYADI	UNVANI	GÖREV SÜRESİ
CEM OKULLU	YÖNETİM KURULU BAŞKANI	29.12.2022 – 3 YIL
CENGİZ OKULLU	YÖNETİM KURULU BAŞKANVEKİLİ	29.12.2022 – 3 YIL
BÜLENT BİRCAN	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	29.12.2022 – 3 YIL
SELİM ONUR YALIN	BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ	29.12.2022 – 3 YIL
İŞİL DİNÇER	BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ	29.12.2022 – 3 YIL

ÜST YÖNETİM

ADI-SOYADI	GÖREVİ	GÖREV SÜRESİ
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.

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Kayıtlı Sermaye:

Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanı 1.100.000.000

(birmilyaryüzmilyon) TL’dir.

Çıkarılmış Sermaye:

30 Eylül 2023 tarihi itibarı ile çıkarılmış sermayesi 293.700.000 TL olup, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 44.000.000 (kırkdörtmilyon) adet pay karşılığı 44.000.000 TL ve B grubu hamiline 249.700.000 (ikiyüzkırkdokuzmilyonyediyüzbin) adet pay karşılığı 249.700.000 TL’den oluşmaktadır.

Şirketin B Grubu Hamiline yazılı paylara ait 73.700.000 adet hisse ise 20 Eylül 2023 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem görmeye başlamıştır. Borsada işlem gören hisse sayısı 73.700.000 adet olup halka açıklık oranı %25,09’dur.

Sermayedeki pay sahiplerinin dağılımı aşağıdaki gibidir. Şirket sermayesinde

imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

ORTAK ADI	PAY TUTARI (TL)	SERMAYE ORANI (%)
CEM OKULLU	110.000.000	37,45
CENGİZ OKULLU	110.000.000	37,45
DİĞER	73.700.000	25,1
TOPLAM	293.700.000	100

ARSA STOKLARI

Şehzadeler 931-933 Ada 13- 8 Parsel Arsası: Yarhasanlar Mahallesi, Manisa Menemen Yolu Eski Cidar Yağ Fabrikası Şehzadeler,Manisa adresindeki 2 adet arsadan oluşmaktadır(Şehzadeler 931-933 Ada 13- 8 Parsel). Şehzadeler bölgesindeki arsalar üzerine 128.362 metrekare yüzölçümlü inşaat alanı ile 90.405 metrekare yüzölçümlü satılabilir alanda 628 konut ve 15 işyeri olmak üzere gayrimenkul projesi yapmayı planlamaktadır. Şirket ilgili arsaları 02 Şubat 2022 tarihinde satın almıştır. 7 Aralık 2022 tarih 22808 yevmiye ile tevhit ve terk işlemi sonucunda 931 Ada 13 Parsel (1-2-11 parselin birleşmesi ve terk ile) 933 Ada 8 Parsel (İmar uygulaması terk ile) olmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 30 Haziran 2023 tarihli rapora göre ilgili Şehzadeler 931-933 Ada 13- 8 Parsel Arsası'nın emsal karşılaştırma, maliyet analizi ve gelir indirgeme yaklaşımı ile değer verilmesi uygun görülmüş olup güncel nihai değer KDV hariç 1.048.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare düzeltilmiş emsal karşılaştırma yöntemine göre değeri 34.230 TL'dir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Narlı Bölgesindeki Arsalar: Narlı Mahallesi, İzmir Çanakkale Yolu Ayvalı Burun Cami Önü, Edremit, Balıkesir adresindeki 4 adet arsadan oluşmaktadır (Altınoluk 356 Ada 1 Parsel-Altınoluk 361 Ada 1 Parsel-Altınoluk 492 Ada 3 Parsel-Altınoluk 493 Ada 1 Parsel). İmar durumunun netleşmesinin akabinde narlı bölgesindeki 17.000 metrekare yüzölçümlü inşaat alanı ile 13.000 metrekare yüzölçümlü satılabilir alanda 200 adet müstakil villa olmak üzere gayrimenkul projesi yapmayı planlamaktadır. Şirket ilgili arsaları 24 Şubat 2022 tarihinde satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 30 Haziran 2023 tarihli rapora göre ilgili Narlı Bölgesindeki Arsaların Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 450.071.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa bölgede yer alan taşınmaza emsal altyapı ve üstyapı hizmetleri tamamlanmış olan net parsellerin satılık m² birim fiyatı 15.000 – 20.000 TL/m² arasında; altyapı ve üstyapı hizmetleri tamamlanmamış ve terkleri bulunan parsellerin bulunduğu bölgede yer alan arsa nitelikli satılık taşınmazların ise; çok büyük olduğundan, bir bölümü kıyı kenar çizgisi içerisinde olduğundan ve terk miktarları belli olmadığından m² birim fiyatı 7.000 TL/m²'dir. 493 ada 1 parselin tamamı yol ve parkta kalmakta olup rayiç bedel takdir edilmiştir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Yolören 1835 Parsel Arsası: Yolören 1835 Parsel Arsası: Yolören Mahallesi, İzmir Çanakkale yolu 1835 parsel metro market karşısı Edremit,Balıkesir adresindeki 1 adet arsadan oluşmaktadır. Şirket ilgili arsayı 28 Kasım 2022 tarihinde satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 30 Haziran 2023 tarihli rapora göre ilgili Yolören 1835 Parsel Arsası'nın Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 115.050.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekaresi 2500-2750,-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Turgutlu 1323 Ada 38 Parsel Arsası: Mustafa Kemal Mahallesi, Kervan Yolu Caddesi No:106 Turgutlu adresindeki 1 adet arsadan oluşmaktadır. Şirket ilgili arsayı 15 Mart 2023 tarihinde satın almıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.' ye hazırlatılan 03 Mart 2023 tarihli rapora göre ilgili Arsası'nın emsal karşılaştırma yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 148.425.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare düzeltilmiş emsal karşılaştırma 3.300 TL olarak tespit edilmiştir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Yunusemre 2057 Ada 3 Parsel Arsası

Uncubozköy mahallesi, 2057 Ada 3 Parselde konumlu 1 adet arsadan oluşmaktadır. Şirket arsayı 26.08.2023 tarihinde satın almıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.' ye hazırlatılan 18 Ağustos 2023 tarihli rapora göre ilgili Arsası'nın

emsal karşılaştırma yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 150.000.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare düzeltilmiş emsal karşılaştırma 19.383 TL olarak tespit edilmiştir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

TAMAMLANAN KONUT PROJELERİ

Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi: 11.08.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Hamidiye Mahallesi'nde 2.399 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 9.728 m²'dir. Projenin 11.08.2020 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. 14.04.2022 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 3 bloktan oluşmakta olup 40 daire ve 1 işyerinden oluşmaktadır. Proje 30.12.2022 tarihinde tamamlanmış olup, cari dönemde 1 adet iş yeri kiraya verilerek yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 30 Haziran 2023 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın emsal karşılaştırma yaklaşımı yönetimine göre 35 daire 1 iş yeri için belirlediği değeri KDV hariç 258.185.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekare düzeltilmiş emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre bina için ortalama 32.355,23 TL, dükkân için 43.263,94 TL'dir. Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi: 06.02.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi'nde 10.903,51 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 31.542 m²'dir. Projenin yapı ruhsatı 04.08.2021 tarihinde alınmıştır. Projenin ön satışları 30.09.2021 tarihinde başlamıştır. Proje 6 bloktan oluşmakta olup 158 daire ve 98 işyerinden oluşmaktadır. Proje 30.11.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 30 Haziran 2023 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre belirlediği projede kalan toplam 22 bağımsız bölüm için değeri KDV hariç 115.790.000 TL, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekare düzeltilmiş emsal

karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre değeri için 68.994,50 TL'dir. Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi: 01.10.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi' İsmet Paşa 17. Sokakta 11.212,90 m2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 28.633 m2'dir. Projenin 01.10.2020 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. 22.06.2021 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 6 bloktan oluşmakta olup 232 daire ve 2 kapıcı dairesi ve işyerinden oluşmaktadır. Proje 30.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 30 Haziran 2023 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 1.904.245.000TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare düzeltilmiş emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre değeri ortalama 56.750,44 TL'dir. Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi: 07.01.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi, Fevzi Çakmak Caddesi 13.250 m2'lik arsa alanı içerisinde Taşınmazlar Balıkesir ili, Edremit İlçesi, Altınoluk mah. Fevzi Çakmak cad. ADRA Sitesi Posta adresinde 800 ada 1 parselde 13.250,11 m2 arsa içinde tamamı 16 blok 157 bağımsız bölümden oluşan ADRA sitesi içindeki farklı bloklardaki 128 bağımsız bölümdür. Projenin ön satışları 27.09.2021 tarihinde başlamıştır. Proje 16 bloktan oluşmakta olup 158 daireden oluşmaktadır. Proje 29.12.2021 tarihinde tamamlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 30 Haziran 2023 tarihli rapora göre 63 bağımsız bölüm taşınmazın emsal karşılaştırma yaklaşımı yönetimine göre belirlediği projenin toplam değeri KDV hariç 646.400.000 TL'dir. Bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen metrekare düzeltilmiş emsal karşılaştırma yöntemine göre değeri 80.019,73 TL'dir. Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.01.2023	Çıkışlar	Değer Artışı	30.09.2023
Arazi ve Arsalar	367.271.134	(3.366.337)	180.642.228	544.547.025
Binalar	243.517.202	(5.049.504)	107.485.277	345.952.975
Toplam	610.788.336	(8.415.841)	288.127.505	890.500.000

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01.01.2022	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	Sınıflama (*)	31.12.2022
Arazi ve Arsalar	194.778.741	172.492.393	-	367.271.134
Binalar	100.917.608	136.196.731	6.402.863	243.517.202
Toplam	295.696.349	308.689.124	6.402.863	610.788.336

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerlerle raporlamaktadır. 30 Haziran 2023 tarihli değerleme raporlarına göre gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri 890.500.000 TL'dir. Taşınmazın değerlemesinde Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi, maliyet yaklaşımı yöntemi, gelir yaklaşımı yöntemleri uygulanmıştır. Değer artışları yatırım faaliyetlerinden gelir olarak raporlanmıştır. (Dipnot 24)

Torbalı Alışveriş Merkezi: İzmir ili, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 1104 ada. 1 parsel kayıtlı. "Alışveriş merkezi ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 20.069 metrekare arsanın tamamı Şirket e aittir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 30 Haziran 2023 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın emsal karşılaştırma, maliyet analizi yaklaşımı ve gelir indirgeme yönetimine göre uyumlaştırmış olarak belirlediği değeri KDV hariç 296.155.000 TL, gelir yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 323.840.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare düzeltilmiş birim piyasa değeri 10.650 TL'dir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Taşınmaz 25.11.2020 tarihinde Şirket tarafından satın alınmış olup, alışveriş merkezinin tamamı 25.11.2020 başlangıç tarihli 5 yıl süreyle Migros Ticaret A.Ş 'ye aylık 91.667 TL'ye kiraya verilmiştir.

Balıkesir Alışveriş Merkezi: Balıkesir, Karesi İlçesi, Paşaalanı Mahallesi, 9398 ada. 3 parsel kayıtlı. "Bahçeli bir zemin katlı alışveriş binası, bir trafo binası ve bodrum kattan ibaret sığınak" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 31.942 metrekare arsanın tamamı Şirket e aittir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 30 Haziran 2023 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın emsal karşılaştırma, maliyet analizi yaklaşımı ve gelir indirgeme yönetimine göre uyumlaştırmış olarak belirlediği değeri KDV hariç 455.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare düzeltilmiş birim piyasa değeri ortalama 6.491,25 TL'dir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Taşınmaz 24.11.2020 tarihinde Şirket tarafından satın alınmış olup, alışveriş merkezinin tamamı 24.11.2020 başlangıç tarihli 6,5 yıl süreyle Migros Ticaret A.Ş 'ye aylık 236.111 TL'ye kiraya verilmiştir.

Daireler (801 Ada 2 Parsel (5 Adet)): Balıkesir, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi, 801 ada. 2 parsel kayıtlı. "Üç katlı betonarme ve arsası" nitelikli ana gayrimenkulün içerisinde yer alan 5 adet dairenin tamamı Şirkete aittir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 30 Haziran 2023 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın emsal karşılaştırma yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 75.500.000 TL'dir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

(*) Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi: 11.08.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Hamidiye Mahallesi'nde 2.399 m2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 9.728 m2'dir. Projenin 11.08.2020 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. 14.04.2022 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 3 bloktan oluşmakta olup 40 daire ve 1 işyerinden oluşmaktadır. Proje 30.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 30 Haziran 2023 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın emsal karşılaştırma

yaklaşımı yönetimine göre 35 daire 1 iş yeri için belirlediği değeri KDV hariç 258.185.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekare düzeltilmiş emsal karşılaştırma yöntemine göre değeri bina için ortalama 32.355 TL, dükkân için 43.263 TL'dir. Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Şirket taşınmazı 23.05.2022 tarihinde 10 yıllığına Bim Birleşik Mağazalar A.Ş.'ye aylık kira bedeli 100.000 TL olmak üzere kiraya vermiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	Değerleme Yöntemi	Raporu Tarihi	Rayiç değeri
Torbalı Alışveriş Merkezi	Maliyet Yaklaşımı	30 Haziran 2023	310.000.000
Balıkesir Alışveriş Merkezi	Maliyet Yaklaşımı	30 Haziran 2023	455.000.000
Edremit Hamidiye Bina Dükkân	Pazar Yaklaşımı-Gelir Yaklaşımı	30 Haziran 2023	50.000.000
Daireler (801 Ada 2 Parsel)	Pazar Değeri Yaklaşımı	30 Haziran 2023	75.500.000
Toplam			890.500.000

FİNANSAL DURUM

FİNANSAL DURUM TABLOSU	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
VARLIKLAR	30.09.2023
Dönen Varlıklar	2.651.853.733
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.917.896.835
Ticari Alacaklar	28.517.475
Diğer Alacaklar	308.019
Stoklar	653.902.447
Peşin Ödenmiş Giderler	8.565.208
Diğer Dönen Varlıklar	42.663.749
Duran Varlıklar	906.768.262
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	890.500.000

Maddi Duran Varlıklar	16.238.467
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	29.795
Toplam Varlıklar	3.558.621.995

KAYNAKLAR	30.09.2023
------------------	-------------------

Kısa Vadeli Yükümlülükler	35.801.925
----------------------------------	-------------------

Kısa Vadeli Borçlanmalar	33.820
Ticari Borçlar	5.682.917
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	378.253
Diğer Borçlar	16.528
Ertelenmiş Gelirler	29.147.470
Kısa Vadeli Karşılıklar	4.173
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	4.173
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	538.764

Uzun Vadeli Yükümlülükler	461.975
----------------------------------	----------------

Uzun Vadeli Karşılıklar	461.975
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	461.975

Özkaynaklar	3.522.358.095
--------------------	----------------------

Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	3.522.358.095
--------------------------------------	----------------------

Ödenmiş Sermaye	293.700.000
Paylara İlişkin Primler/İskontolar (+/-)	1.579.655.717
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	(358.362)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)	(358.362)
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	976.071.114
Net Dönem Karı / Zararı	673.289.626

Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar	3.558.621.995
--	----------------------

1.01.2023

KAR VEYA ZARAR TABLOSU

30.09.2023

Hasılat	322.236.002
Satışların Maliyeti (-)	(51.529.410)
Brüt Kar (Zarar)	270.706.592
Genel Yönetim Giderleri (-)	(8.282.674)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(9.429.280)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.383.054
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)	255.377.692
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	306.662.168
Faaliyet Karı/(Zararı)	562.039.860
Finansman Gelirleri	115.071.285
Finansman Giderleri (-)	(3.821.519)
Vergi Öncesi Karı/(Zararı)	673.289.626
Vergi Gelir/(Gideri)	-
Dönemin Vergi Gideri	-
Ertelenmiş Vergi Geliri (Gideri)	-
Dönem Net Karı (Zararı)	673.289.626
Pay Başına Kazanç (TL)	2,29
	01.01.2023
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI	30.09.2023
Dönem Net Karı (Zararı)	673.289.626
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(288.693)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	(288.693)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/Gideri	-

Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)

(288.693)

Toplam Kapsamlı Gelir

673.000.933
