Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin
Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'yi
Tüm Aktif ve Pasif Malvarlığı Unsurlarını Bir Bütün Olarak Devralması Suretiyle,
Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bünyesinde
Birleşmesine İlişkin Duyuru Metni

Bu duyuru metni, Sermaye Piyasası Kurulu (Kurul)'nca ... /11 /2025 tarihinde onaylanmıştır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'yi tüm aktif ve pasif malvarlığı unsurlarını bir bütün olarak devralması suretiyle, Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesinde birleşilmesine ilişkin duyuru metnidir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin çıkarılmış sermayesi söz konusu işlem nedeniyle 293.700.000 TL'den 545.854.434,99 TL'ye çıkarılacaktır.

Duyuru metninin onaylanması; duyuru metninde, birleşme sözleşmesi, birleşme raporunda ve değişim oranlarına dayanak teşkil eden uzman kuruluş görüşünde yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmez.

Bu duyuru metni, Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin www.adragyo.com.tr adresli internet sitesi ile Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) www.kap.org.tr adresli internet sitesinde yayımlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nun 32. maddesi uyarınca, birleşme işleminde hazırlanacak duyuru metnini imzalayanlar veya bu belge kendi adına imzalanan tüzel kişiler bu belgede yer alan yanlış, yanıltıcı veya eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan müteselsilen sorumludur.

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İzmir
Torbalı V.D. 639 083 86 46
MERSİS NO: 0639083861600001

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi
No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 325 114 4577

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 2025 Kasım

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181fb68ae
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

İÇİNDEKİLER

1. VARSA BORSAYA YAPILAN BAŞVURU HAKKINDA BİLGİ 4
2. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR 4
3. DUYURU METNİNİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER 4
4. ÖZET 5
5. BAĞIMSIZ DENETÇİLER 11
6. BİRLEŞME/BÖLÜNMEYE ESAS FİNANSAL TABLOLAR KAPSAMINDA SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER 11
7. RİSK FAKTÖRLERİ 15
8. BİRLEŞME/BÖLÜNMEYE TARAF ŞİRKETLER HAKKINDA BİLGİLER 31
9. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER 43
10. GRUP HAKKINDA BİLGİLER 47
11. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER 49
12. FİNANSAL DURUM VE FAALİYET SONUÇLARINA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER 52
13. BİRLEŞME/BÖLÜNMEYE TARAF ŞİRKETLERİN FON KAYNAKLARI 58
14. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR 63
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI, ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER VE PERSONEL 64
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER 70
17. ANA ORTAKLAR 70
18. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER 72
19. BİRLEŞME/BÖLÜNMEYE TARAF ŞİRKETLERE İLİŞKİN DİĞER BİLGİLER 74
20. BİRLEŞME/BÖLÜNMEYE TARAF ŞİRKETLERİN ÖNEMLİ SÖZLEŞMELERİ 87
21. BİRLEŞME/BÖLÜNMEYE TARAF ŞİRKETLERİN FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER 88
22. BİRLEŞME/BÖLÜNME İŞLEMİ HAKKINDA BİLGİ 91
23. BİRLEŞME/BÖLÜNME İŞLEMİNE İLİŞKİN DİĞER HUSUSLAR 101
24. İNCELEMEYE AÇIK BELGELER 101
25. EKLER 102

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 639 083 86 10
MERSİS NO: 0639083861000001

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi
No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 325 118 4577

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 Kasım 2025

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181fb68ae
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

KISALTMA VE TANIMLAR

Borsa, BİST	Borsa İstanbul A.Ş.'yi;
Devralan Şirket/Adra GYO	Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Devrolunan Şirket /Anadolu Gayrimenkul	Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu'nu;
Kurul/SPK	Sermaye Piyasası Kurulu'nu;
KVK	5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nu;
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu'nu;
SPKn	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nu;
Taraf Şirketler	Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
TL	Türk Lirası
TRİ	Teminat/rehin/ipotek
TTK	6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nu;
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'ni;
Uzman Kuruluş, BMD	Bizim Menkul Değerler A.Ş.
Uzman Kuruluş Raporu	Ek1'de (Uzman Kuruluş Raporu) bir kopyası yer alan ve II-23.2 sayılı Tebliğ'in 7. maddesi (Uzman Kuruluş Raporu) hükümlerine uygun olarak Bizim Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan 11/11/2025 tarihli uzman kuruluş raporunu;
II-23.2 sayılı Tebliğ	SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'ni;
II-23.3 sayılı Tebliğ	II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği'ni;

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 639 033 86 16
MERSİS NO: 0639033861600001

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi
No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 325 114 4577

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 Kasım 2025

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181fb68ae
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

1. VARSA BORSAYA YAPILAN BAŞVURU HAKKINDA BİLGİ

Yoktur.

2. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

Birleşmeye konu olan her iki şirketin de kontrolü Cem Okullu ve Cengiz Okullu uhdesindedir. Birleşme işlemi neticesinde kontrol değişikliği olmayacaktır. Birleşme işleminin "Rekabet Kurulu'ndan İzin Alınması Gereken Birleşme ve Devralmalar Hakkında Tebliğ'in (Tebliğ No: 2010/4) 6. maddesi (a) fıkrasında belirtilen "Kontrol değişikliğine yol açmayan grup içi işlemlerle diğer işlemler"in "Birleşme veya devralma sayılmayan haller" arasında yer alması nedeniyle birleşmeye konu şirketlerin anılan birleşme işlemine ilişkin olarak Rekabet Kurulu'ndan onay alınması gerekmemektedir.

3. DUYURU METNİNİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dâhilinde ve görevimiz çerçevesinde bu duyuru metni ve eklerinde yer alan sorumlu olduğumuz kısımlarda bulunan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve duyuru metninde bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adı Soyadı, Görevi, İmza, Tarih	Sorumlu Olduğu Kısım:
CEM OKULLU Yönetim Kurulu Başkanı 27.11.2025	DUYURU METNİNİN TAMAMI
CENGİZ OKULLU Yönetim Kurulu Üyesi 27.11.2025	DUYURU METNİNİN TAMAMI

Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Adı Soyadı, Görevi, İmza, Tarih	Sorumlu Olduğu Kısım:
CEM OKULLU Yönetim Kurulu Başkanı 27.11.2025	DUYURU METNİNİN TAMAMI
CENGİZ OKULLU Yönetim Kurulu Üyesi 27.11.2025	DUYURU METNİNİN TAMAMI

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 639 083 36 16
MERSİS NO: 0639083601600001

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi
No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 325 114 45[illegible]

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 28 Kasım 2025

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181fb68ae
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

4. ÖZET

Bu bölüm duyuru metninin özeti olup, işleme taraf olan ortaklıkların paylarına yatırım yapıp yapmama kararı duyuru metninin bir bütün olarak değerlendirilmesi sonucunda verilmelidir.

4.1. Birleşmeye Taraf Şirketler Hakkında Genel Bilgiler

a- DEVRALAN ORTAKLIK: Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1- Ticaret Unvanı	:	**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
2- Merkez ve Şube Adresleri	:	Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A, 35880, Torbalı / İZMİR
3- Ticaret sicil numarası Ticaret sicil memurluğu	:	7569 Torbalı
4- Süresi	:	Süresiz
5-Faaliyet Konusu	:	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
6- Nace Kodu	:	64.99.03 - 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.
7- Vergi Dairesi		Torbalı
8- Vergi Numarası		639 083 8616
9- İnternet Sitesi		www.adragyo.com.tr
10- Bağımsız Denetçi		Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
11- Sermaye Piyasası Aracının İşlem Gördüğü Pazar		Borsa İstanbul A.Ş./ Yıldız Pazar
12 – Ödenmiş Sermaye Kayıtlı Sermaye Tavanı		293.700.000- TL 1.100.000.000- TL

Son Durum İtibariyle Çıkarılmış Sermayenin Pay Sahipleri Arasındaki Dağılım:

Adra GYO A.Ş. Ortaklık Yapısı, TL					30.06.2025
Ortak	Pay Grubu	Nominal Sermaye	Sermaye Payı	Oy Hakkı	Oy Hakkı Payı
Adra Holding Anonim Şirketi	A	44.000.000,00	14,98%	44.000.000,00	16,31%
	B	156.000.000,00	53,12%	156.000.000,00	57,84%
Cem Okullu	B	11.200.000,00	3,81%	11.200.000,00	4,15%
Diğer (Halka Açık Kısım)	B	58.500.000,00	19,92%	58.500.000,00	21,69%
Adra GYO (Geri Alınan Paylar)	B	24.000.000,00	8,17%	0,00	0,00%
Toplam		293.700.000,00	100,00%	269.700.000,00	100,00%

b- DEVROLUNAN ORTAKLIK: Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

1- Ticaret Unvanı	:	**Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi**
2- Merkez ve Şube Adresleri	:	Merkez: Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A, 35880, Torbalı / İZMİR
3- Ticaret sicil numarası Ticaret sicil memurluğu	:	7948 Torbalı

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 639 083 8616
MERSİS NO: 0639083861600001

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 325 [illegible]

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181bb8ae
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

4- Süresi	:	Süresiz
5-Faaliyet Konusu	:	İkamet Amaçlı Binaların İnşaatı
6- Nace Kodu	:	41.20.02
7- Vergi Dairesi		Torbalı
8- Vergi Numarası		325 114 4577
9- İnternet Sitesi		https://anadolugayrimenkulyatirim.com.tr
10- Bağımsız Denetçi		Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
11- Sermaye Piyasası Aracının İşlem Gördüğü Pazar		Yoktur.
12 – Ödenmiş Sermaye Kayıtlı Sermaye Tavanı		2.490.000.000,00.- TL -

Son Durum İtibariyle Çıkarılmış Sermayenin Pay Sahipleri Arasındaki Dağılım:

Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Ortaklık Yapısı, TL			30.06.2025
Ortak	Pay Adedi	Nominal Sermaye, TL	Sermaye Payı
Cem Okullu	1.740.000.000	1.740.000.000	69,88%
Cengiz Okullu	750.000.000	750.000.000	30,12%
Toplam	**2.490.000.000**	**2.490.000.000**	**100,00%**

4.2. Birleşme İşlemi Hakkında Bilgi

4.2.1.Birleşme İşlemine Taraf Şirketlerin Yönetim Kurulu Kararları

Birleşme işlemine, Devralan Adra GYO'nun, **11.11.2025 tarihli 2025/34 sayılı** Devrolunan Anadolu Gayrimenkul'ün **02.09.2025 tarihli 2025/03** sayılı Yönetim Kurulu Kararları

a) Devralan Şirket – Adra GYO: 11.11.2025 tarihli 2025/34 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısında:

Şirketimiz Yönetim Kurulu yukarıda belirtilen tarihte toplanmış ve 02.09.2025 tarih ve 2025/28 sayılı kararının yerine geçmek üzere, toplantıya katılanların oybirliği ile aşağıda belirtilen hususlarda karar alınmıştır:

1. Yönetim Kurulumuzun 02.09.2025 tarih ve 2025/28 sayılı toplantısında alınan kararlar doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ("SPK") gerekli onayın alınması ve Genel Kurulumuzca Birleşme Sözleşmesinin onaylanması şartıyla, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 134'üncü ve devamı ilgili maddeleri, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun ("KVK") 18, 19 ve 20'nci maddeleri ile Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na ("SPKn") tabi şirket olması ve paylarının Borsa İstanbul A.Ş.'de ("Borsa") halka arz edilmiş ve işlem görüyor olması nedeniyle SPKn'nin 23 ve 24'üncü maddeleri ve ilgili sair hükümleri, SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği ("Birleşme ve Bölünme Tebliği") ve SPK'nın II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği ("Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği") ile diğer ilgili mevzuat hükümleri dahilinde; Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi'nin ("Anadolu Gayrimenkul") Şirketimiz tarafından tüm aktif ve pasifleriyle birlikte bir bütün halinde devralınması suretiyle iki şirketin birleşmesine ("Birleşme İşlemi"),

2. Birleşme İşleminde, her iki şirketin ilgili düzenlemelere göre hazırlanan ve bağımsız denetimden geçmiş 30.06.2025 tarihli finansal tablolarının esas alınmasına,

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 039 083 86 16
MERSİS NO: 0390838616000001

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi
No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 325 1[illegible]

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181bb8ae7
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

3. Şirketimizce öncelikle Birleşme İşleminin genel kurulda onaylanması şartıyla, Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 7. maddesi (Uzman Kuruluş Raporu) hükümlerine uygun olarak Bizim Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan 11.11.2025 tarihli Uzman Kuruluş Raporu'nda tespit edilen birleşme oranı (0,538055535) ve değişim oranı (0,101266841) esas alındığında, her biri 1 TL nominal değerde 1 adet nama yazılı Anadolu Gayrimenkul payına karşılık her biri 1 TL nominal değerde 0,101266841 adet hamiline yazılı B grubu Şirketimiz payının ihraç olunmasına ve toplamda 2.490.000.000 adet nama yazılı Anadolu Gayrimenkul payına karşılık 252.154.434,99 adet hamiline yazılı B grubu Şirketimiz payının ihraç olunmasına; böylelikle Şirketimizce birleşme nedeniyle gerçekleştirilecek sermaye artırımı tutarının 252.154.434,99 TL ve bu suretle Şirketimiz dışındaki Anadolu Gayrimenkul ortaklarına tahsis edilecek pay miktarının 252.154.434,99 adet olarak belirlenmesine ve bu kapsamda esas sözleşme tadil tasarısı hazırlanmasına,

4. Birleşme İşlemine ilişkin olarak hazırlanan 11/11/2025 tarihli Birleşme Sözleşmesi ve Birleşme Raporu'nun onaylanmasına ve Birleşme İşleminin görüşüleceği genel kurul toplantısında Birleşme Sözleşmesi'nin Şirketimiz pay sahiplerinin onayına sunulmasına,

5. Birleşme işlemi nedeniyle hazırlanan duyuru metni, sermaye artırımı nedeniyle gerçekleştirilecek pay ihracına ilişkin ihraç belgesi ve Şirketimiz ortaklık yapısında gerçekleştirilen değişiklikler ile Birleşme İşlemi sonrasında, Şirketimizce gerçekleştirilmesi planlanan işlemler çerçevesinde, Şirketimiz ve yatırımcıların hak ve menfaatleri gözetilerek, Sermaye Piyasası Kanunu ile Türk Ticaret Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde, Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye" başlıklı maddesinde yapılacak değişikliğe ("Esas Sözleşme Değişikliği") ilişkin ekli tadil tasarısının onaylanması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmasına,

6. Gerekli izin ve onayların alınmasını takiben söz konusu birleşme işleminin, sermaye artırımının ve Esas Sözleşme Değişikliğinin Şirketimiz Genel Kurulu'nun onayına sunulmasına,

7. TTK m. 149 ve Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca, tüm belgelerin hazırlanmasını takiben inceleme hakkı için gerekli ilanların yapılmasına,

8. Anadolu Gayrimenkul'ün tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde devralması suretiyle gerçekleşecek birleşme işleminde; SPKn'nin "Ayrılma Hakkı" başlığını taşıyan 24'üncü maddesi ve Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin "Ayrılma Hakkı ve Kullanım Süreci" başlıklı 4'üncü bölümünde yer alan hükümler dahilinde, söz konusu birleşme işleminin kamuya duyurulduğu ilk tarihi olan 23.01.2025 tarihinde Şirketimiz paylarına sahip olan ve birleşmenin onaylanacağı genel kurul toplantısına katılarak olumsuz oy kullanacak ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işletecek pay sahiplerimizin veya temsilcilerinin, paylarını Şirketimize satarak ortaklıktan ayrılma hakkına sahip olduklarına, SPKn'nin 24. maddesi, II-23.3 sayılı Tebliğ'in ilgili maddesi (Ayrılma Hakkı Kullanım Fiyatı) hükümleri dâhilinde beher pay için ayrılma hakkı kullanım fiyatı, birleşme işleminin ilk defa kamuya açıklandığı 23.01.2025 tarihinden önceki Borsa İstanbul seans açılışından önce açıklama yapılmış olması nedeniyle bu tarih hariç olmak üzere, 30 gün içinde Borsa'da oluşan "ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması" alınarak hesaplanır. Buna göre ayrılma hakkı kullanım fiyatının Adra GYO'nun payları için 32,3829 TL olarak belirlenmesine

9. Ayrılma hakkının kullanımı ile ilgili olarak,

a) SPK' nın "Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği" (II-23.3)'nin Ayrılma Hakkı ve Kullanım Süreci Başlıklı Dördüncü Bölümünde yer alan hükümler dahilinde, Yönetim Kurulumuz tarafından, birleşme işleminin onaylanacağı genel kurul toplantısında olumsuz oy kullanıp muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleten pay sahiplerine yapılacak ödemeler sonucunda Şirketimizin katlanmak zorunda kalabileceği toplam maliyet Türk Lirası bedelinin 200.000.000 TL olmasına ve bedelin kamuya duyurulmasına;

b) Birleşme işleminin onaya sunulacağı genel kurul toplantısı gündeminde, söz konusu Yönetim Kurulu Kararıyla belirlenecek sınırlama ile varsa işbu birleşme işlemine ilişkin diğer önceden belirlenen şartların birleşme işleminin onayına ilişkin gündem maddesi ile birlikte pay sahiplerine açıklanmasına;

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 639 013 88 18
MERSİS NO: 0639008851400001

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi [illegible] Caddesi
No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 325 [illegible]

T.C. PİTABAŞI KURULU 1913 2025

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181fb68ae
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

c) Birleşme işleminin onaya sunulacağı genel kurul toplantısı gündeminde, yukarıda bahsi geçen Yönetim Kurulu Kararıyla belirlenecek olan üst sınır aşıldığı takdirde anılan birleşme işleminden vazgeçilebileceği hususunun, söz konusu birleşme işleminin onayına ilişkin gündem maddesinden hemen sonra gelmek üzere ayrı bir gündem maddesi ile belirtilmesine ve pay sahiplerinin bilgisine sunulmasına;

d) Bu maddede bahsi geçen üst sınır ve/veya diğer önceden belirlenecek şartlar hakkında, birleşme işleminin onaya sunulacağı genel kurul toplantısına ilişkin davet ve gündemin ilanından önce ve her halükarda bu konularda Yönetim Kurulu Kararı alındığında derhal, Sermaye Piyasası mevzuatının kamuyu aydınlatma yükümlülüklerine uygun olarak, KAP'da kamuya açıklama yapılmasına ve söz konusu sınırlamalar hakkında pay sahiplerinin bilgilendirilmesine,

10. Yukarıdaki maddelerde sayılanlar dahil ve ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere, Birleşme İşleminin nihai olarak sonuçlanmasına kadar yapılacak olan ve yapılması gerekli olan her türlü işlemin icrasına, gerekli bilgi ve belgelerle ile birlikte Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Esas Sözleşme Değişikliği için Sermaye Piyasası Kurulu onayını takiben, T.C. Ticaret Bakanlığı'na başvurulmasına ve gerekmesi halinde diğer resmi/özel kurumlara başvuruda bulunulmasına,

11. Yukarıda bahsi geçenler de dâhil olmak üzere, Birleşme İşlemi ve Esas Sözleşme Değişikliği sürecinde Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., T.C. Ticaret Bakanlığı, Merkezi Kayıt Kuruluşu, Takasbank, ilgili Ticaret Sicili de dâhil ancak bunlarla sınırlı olmaksızın tüm resmi kurum ve kuruluşlara yapılacak olan başvurular, yazışmalar ve benzer belge ve bilgileri tanzime ve imzalamaya, bu bilgi ve belgelerin takibine ve tekemmüle; ilgili diğer makam ve dairelerdeki usul ve işlemleri ifa ve ikmale Şirket'imiz imza sirküleri uyarınca Şirket'i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına toplantıya katılanların oy birliği ile karar verilmiştir.

ifadeleri yer almaktadır.

b) Devrolunan Şirket – Anadolu Gayrimenkul: 02.09.2025 tarihli 2025/03 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısında:

1- Şirketimizin inşaat sektöründeki stratejik planları çerçevesinde, operasyonel giderlerin azaltılması, verimliliğin artırılması, sektörel pazar payının genişletilmesi, etik rekabetle sürdürülebilir büyümenin sağlanabilmesi, Şirketimizin uzun dönem stratejileri ve rekabetçi hedefleri doğrultusunda uzun vadeli nakit üretme ve kar etme potansiyelinin artırılabilmesi, yatırımcılarımızın işlem hacmi ve derinliği yüksek hisselere yatırım tercihleri doğrultusunda Şirketimizin faaliyetlerine de olumlu katkı sağlamasını temin amacıyla; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) II- 23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliğ'i, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde hazırlanacak Uzman Kuruluş Raporunda belirlenecek şirket değerleri ve değişim oranları çerçevesinde 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun ve sair mevzuat düzenlemelerine uyularak halka açık Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tüm aktif ve pasifiyle kül halinde devralınarak Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi çatısı altında 30.06.2025 tarihli finansal tablolar esas alınarak birleşilmesine ilişkin çalışmaların başlatılmasına,

2- Birleşme amacıyla gerekli belgeler/bilgiler (uzman kuruluş raporları, duyuru metni, birleşme sözleşmesi/raporu ve benzeri belgeler/bilgiler) hazır edilerek Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ve diğer kurumlardan gerekli izinlerin ve/veya onayların alınması için başvuru yapılmasına, gerekli tescillerin, ilanların ve özel durum açıklamalarının yapılmasına ve sair işlerin icrasına,

3- Gerekli tüm hazırlıklar ve ön izinler/onaylar tamamlandığında Birleşme işleminin Şirketimiz Genel Kurulu'nun onayına sunulmasına,

4- Yukarıda bahsi geçenler de dâhil olmak üzere, Birleşme İşlemi ve Esas Sözleşme Değişikliği sürecinde Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., T.C. Ticaret Bakanlığı, Merkezi Kayıt Kuruluşu, Takasbank, ilgili Ticaret Sicili de dâhil ancak bunlarla sınırlı olmaksızın tüm resmi kurum ve kuruluşlara yapılacak olan başvurular, yazışmalar ve benzer belge ve bilgileri tanzime ve

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 639 080 0643
MERSİS NO: 0639080[illegible]

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM
Çaybaşı Mahallesi Ay[illegible]
Torbalı V.D. 925 1[illegible]

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181b68ae
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

imzalamaya, bu bilgi ve belgelerin takibine ve tekemmüle; ilgili diğer makam ve dairelerdeki usul ve işlemleri ifa ve ikmale Şirket'imiz imza sirküleri uyarınca Şirket'i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına,

karar verildi.

ifadeleri yer almaktadır.

4.2.2. İşlemin Niteliği

Devrolunan Şirket'in, TTK, SPKn ile Kurul'un II-23.2 sayılı Tebliğ ve 11-23.3 sayılı Tebliğ başta olmak üzere diğer tebliğ ve kararları ve ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda ve ayrıca KVK ile I No'lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği, Ticaret Sicil Yönetmeliği ve ilgili sair mevzuat hükümleri dairesinde tüm aktif ve pasif malvarlığı unsurlarının bir bütün olarak Adra GYO tarafından devralınması suretiyle, Adra GYO bünyesinde birleşilmesi işlemidir.

Konuyla ilgili detaylı açıklama 22.2. (İşlemin Niteliği) altında yer almaktadır.

4.2.3.İşlemin Koşulları

Birleşme işlemi, SPK, Ticaret Bakanlığı ve ilgili diğer kurumlardan yasal izinlerin alınması ve birleşmeye Taraf Şirketler'in genel kurullarının birleşme kararı alması şartlarına bağlı olacaktır.

Yukarıda belirtilenler dışında birleşme işlemine ait başkaca bir koşul bulunmamaktadır.

Konuyla ilgili detaylı açıklama 22.3. (İşlemin Koşulları) altında yer almaktadır.

4.2.4.Öngörülen Aşamalar

Birleşme işlemine ilişkin öngörülen aşamalar kronolojik sıralama ile aşağıda verilmektedir:

* SPK'ya duyuru metninin onaylanması için başvuruda bulunulması,
* Yasal izin ve onayların alınması,
* Birleşme işlemine ilişkin ortaklara inceleme hakkı duyurusunun yapılması,
* Taraf Şirketler'in genel kurullarının toplantıya çağrılması,
* Birleşme işleminin genel kurul toplantılarında onaylanması,
* Ayrılma hakkının uygulanması,
* Birleşmenin tescil ve ilanı ile taraf şirketlerin alacaklılarına haklarının bildirilmesi ve gerekirse alacaklarının teminat altına alınması.

Konuyla ilgili detaylı açıklama 22.4. (Öngörülen Aşamalar) altında yer almaktadır.

4.2.5.Birleşme Gerekçesi

Birleşme sayesinde elde edilecek finansal güç ve ortak değerleri, şirketin büyüme ve genişleme stratejilerini destekleyecek, aynı zamanda yatırımcı güvenini pekiştirecektir. Birleşik şirketin finansal yapısı, daha büyük projelere ve yatırımlara olanak tanıyacak, şirketin sürdürülebilir büyümesini sağlayacaktır. Birleşmiş kaynaklar ve yetenekler, yurtiçi pazarda daha güçlü bir varlık göstermelerine olanak tanıyarak müşterilere ve paydaşlara daha fazla değer sunacaktır. Çalışanların bilgi birikimine deneyimi, birleşik şirketin rekabet avantajını artıracaktır. Ayrıca, iki şirketin kültürel uyumu ve ortak değerleri, birleşme sürecinin başarıyla yönetilmesini sağlayacaktır. Şirketimizin uzun dönem stratejileri ve rekabetçi hedefleri doğrultusunda; uzun vadeli nakit üretme ve kar etme potansiyelimizi artırabilmek adına, yatırımcılarımızın da işlem hacmi ve derinliği yüksek hisselere yatırım tercihleri doğrultusunda Şirketimizin faaliyetlerine de olumlu katkı sağlamasını temin amacıyla Sermaye

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 639 080 86 16
MERSİS NO:0639080861600001

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM
Çaybaşı Mahallesi Ayd
Torbalı V.D. 925 11

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181b68ae
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Piyasası Kurulu'nun II- 23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliğ'i, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde, Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 'nin Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devrolmak suretiyle birleşmesine karar verilmiştir.

Konuyla ilgili detaylı açıklama 22.5. (Gerekçesi) altında yer almaktadır.

4.2.6.Uzman Kuruluş Görüşü

Birleşme işleminde, birleşme oranının, değiştirme oranının ve bunlarla uyumlu şekilde birleşme nedeniyle Adra GYO'nun yapacağı sermaye artırım tutarının ilgili mevzuat hükümlerine uygun, adil ve makul bir şekilde tespitinde Uzman Kuruluş Raporu esas alınmıştır.

Uzman Kuruluş Raporu'na göre Birleşmeye konu olan nihai piyasa değeri Adra GYO için 9.602.067.947 TL ve Anadolu Gayrimenkul için 8.243.799.856 TL takdir edilmiştir. Birleşme oranı Adra GYO için 0,538055535 ve Anadolu Gayrimenkul için 0,461944465 hesaplanmaktadır. Adra GYO'nun sermayesi beheri 1 TL olan 293.700.000 adet paydan oluşmakta olup toplam 293.700.000 TL'dir. Anadolu Gayrimenkul'ün sermayesi beheri 1 TL olan 2.490.000.000 adet paydan oluşmakta olup toplam 2.490.000.000 TL'dir. Değişim oranı 0,101266841 hesaplanmış olup 1 TL nominal değeri olan 1 adet Anadolu Gayrimenkul pay senedi için 0,101266841 adet 1 TL nominal değere sahip Adra GYO pay senedi verilecektir.

Toplamda 2.490.000.000 adet Anadolu Gayrimenkul pay senedi için 252.154.434,99 adet 1 TL nominal bedelli Adra GYO pay senedi verilecek olup Adra GYO'nun sermayesi %85,85 oranında 252.154.434,99 TL artırılarak 545.854.434,99 TL'ye yükseltilecektir.

Uzman Kuruluş Raporu'nda "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" madde 10.3 uyarınca bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. UDS 200 İşletmeler ve İşletmedeki Paylar standardının 70.1. maddesi "Maliyet yaklaşımı UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" standardının 70.2 veya 70.3. nolu maddelerinde yer verilen kriterleri nadiren sağlamaları nedeniyle normalde işletmelerin ve işletmedeki payların değerlemesinde uygulanamaz. Ancak, maliyet yaklaşımı işletmenin, UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardının 70.8 maddesinde tarif edilen Toplama Yöntemi ("Net Aktif Değer") ana faaliyet konusu gayrimenkul yatırımları yapmak olan bir yatırım şirketi için en uygun değerleme yöntemi olarak belirlenmiştir.

İşbu uzman kuruluş raporunun hazırlanması kapsamında Adra GYO ve Anadolu Gayrimenkul'ün değer tespitinde UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri'nde belirtilen ve GYO'ların ve gayrimenkul/yatırım şirketlerinin değerlemesinde sıklıkla kullanılan Maliyet Yaklaşımı: Net Aktif Değer metodu ile ile Borsa İstanbul'da işlem gören GYO'ların Net Aktif Değerleri'ne göre piyasa değerlerinin iskonto oranı dikkate alınarak PD/NAD çarpanı dikkate alınmış olmakla birlikte Adra GYO'nun paylarının Borsa'da işlem görüyor olması nedeniyle Adra GYO özelinde Pazar Yaklaşımı: Borsa Değeri de dikkate alınmıştır." ifadesi yer almaktadır.

Ayrıca her iki şirketin Net Aktif Değer hesabında Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporlarında gelecek dönem nakit akışlarından hesaplanan finansal değerler Uzman Kuruluş raporunun 4.1 numaralı başlığı altında NAD2 değeri olarak dikkate alınmış olup Gelir Yaklaşımı: İndirgenmiş Nakit Akımları dolaylı olarak nihai değerin bir parçası yapılmıştır.

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İzmir
Torbalı V.D. 639 084 80 46
MERSİS NO: 0639084804600001

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi
No:51/A Torbalı/İzmir
Torbalı V.D. 825 ...

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181fb68ae
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Uzman kuruluş raporunda, tanımlanan yöntemlerin, birleşme ve değişim oranlarının hesaplanmasında karşılaştırmalı bir analiz yapabilmek için yeterli olduğu belirtilmiştir.

Konuyla ilgili detaylı açıklama 22.6. (Uzman Kuruluş Görüşü) alında ver almaktadır.

4.3. Birleşme İşlemine İlişkin Riskler

Birleşme işleminin, yukarıda 4.2.3. (İşlemin Koşulları) altında bahsedilen yasal izin ve onaylarının alınamaması durumunda gerçekleşmeme riski vardır. Bunun yanı sıra, birleşme işleminin genel kurul tarafından onaylanmaması, Taraf Şirketler'in finansal durumunda önemli bir değişiklik olması ve yönetim organlarının birleşme sözleşmesinin değiştirilmesi veya birleşmeden vazgeçilmesi hususlarında karar alması durumunda da birleşme işlemi yapılamayabilir. Öngörülen tarihlerde herhangi bir gecikme yaşanması, işlemin 30.06.2025 finansalları üzerinden yapılmasına engel teşkil edecektir.

Ayrıca, ayrılma hakkının kullanımı durumunda ödenecek bedelin miktarına bağlı olarak finansman sağlanması gündeme gelebilir. Böyle bir finansman ihtiyacı doğar ancak gerekli finansman sağlanamazsa birleşme işleminin tamamlanması mümkün olmayabilir.

Son olarak, mücbir sebep hallerinin varlığı, yeni pandemilerin ortaya çıkması genel kurul toplantısına katılımı, ayrılma hakkı kullanımını veya onaylanan birleşme işleminin tescilini zorlaştırabilir, ertelenmesine veya imkânsız hale gelmesine sebep olabilir.

Konuyla ilgili detaylı açıklama 7.6. (Birleşme İşlemine İlişkin Riskler) altında yer almaktadır.

5. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

5.1. Birleşme işleminde esas alınan finansal tabloların bağımsız denetimini gerçekleştiren bağımsız denetim kuruluşunun ticaret unvanı, adresi ve sorumlu ortak baş denetçinin adı soyadı

a) Devralan Şirket – Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Ticaret Unvanı : Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Adresi : Kızılırmak Mahallesi Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi Protokol Plaza, No:39A/14, 06530 Çankaya/Ankara
Sorumlu Ortak Baş Denetçinin Adı Soyadı : Harun AKTAŞ

a) Devrolunan Şirket – Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

Ticaret Unvanı : Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Adresi : Kızılırmak Mahallesi Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi Protokol Plaza, No:39A/14, 06530 Çankaya/Ankara
Sorumlu Ortak Baş Denetçinin Adı Soyadı : Harun AKTAŞ

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

Yoktur.

6. BİRLEŞMEYE ESAS FİNANSAL TABLOLAR KAPSAMINDA SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

6.1. Birleşmeye esas finansal tabloların tarihi: 30.06.2025

6.2. Seçilmiş finansal bilgiler:

a) Devralan Şirket – Adra GYO

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 629 003 8606
MERSİS NO: 0629003860600001

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 325 041 [illegible]

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181fb68ae
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

FİNANSAL DURUM TABLOSU

VARLIKLAR	30.06.2025	31.12.2024
Dönen Varlıklar	**3.169.972.246**	**3.278.358.783**
Nakit ve Nakit Benzerleri	793.832.655	880.905.365
Ticari Alacaklar	23.550.009	7.032.957
Diğer Alacaklar	1.538.471	1.629.711
Stoklar	2.069.557.391	2.200.217.638
Peşin Ödenmiş Giderler	258.624.135	158.608.689
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	-	6.843
Diğer Dönen Varlıklar	22.869.585	29.957.580
Duran Varlıklar	**5.864.745.603**	**5.637.909.224**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5.775.075.000	5.547.641.213
Maddi Duran Varlıklar	89.494.006	29.124.471
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	171.660	211.748
Peşin Ödenmiş Giderler	4.937	60.931.792
Toplam Varlıklar	**9.034.717.849**	**8.916.268.007**

KAYNAKLAR	30.06.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**40.921.565**	**17.854.537**
Ticari Borçlar	670.297	294.834
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	764.680	641.087
Diğer Borçlar	32.879	1.090
Ertelenmiş Gelirler	28.547.055	16.041.499
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	10.517.758	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	168.002	117.489
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	*168.002*	*117.489*
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	220.894	758.538
Uzun Vadeli Yükümlülükler	**653.780.396**	**514.790.097**
Uzun Vadeli Karşılıklar	453.637	840.384
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	*453.637*	*840.384*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	653.326.759	513.949.713
Özkaynaklar	**8.340.015.888**	**8.383.623.373**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	**8.340.015.888**	**8.383.623.373**
Ödenmiş Sermaye	293.700.000	293.700.000
Sermaye Düzeltme Farkları	1.230.743.378	1.230.743.378
Geri Alınmış Paylar (-)	(907.613.785)	(723.295.620)
Paylara İlişkin Primler/(İskontolar) (+/-)	2.925.862.337	2.925.862.337
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	(261.322)	(613.795)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	*(261.322)*	*(613.795)*
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	979.744.351	795.426.186
Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)	3.677.482.722	2.463.729.675
Net Dönem Kârı/(Zararı)	140.358.207	1.398.071.212
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar	**9.034.717.849**	**8.916.268.007**

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 639 008 86 16
MERSİS NO: 0639008616600001

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi
No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 325 114 [illegible]

T.C. ANADOLU BORSASI 2025 Kasım

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181fb68ae
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

KÂR VEYA ZARAR TABLOSU	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
Hasılat	376.489.073	263.484.692
Satışların Maliyeti (-)	(151.398.168)	(111.789.902)
Brüt Kâr/(Zarar)	**225.090.905**	**151.694.790**
Genel Yönetim Giderleri (-)	(10.433.012)	(14.800.355)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(8.155.434)	(9.603.576)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	337.120	6.789.456
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(10.070.928)	(2.553.281)
Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)	**196.768.651**	**131.527.034**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	372.141.109	1.072.408.731
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(100.744.389)	(270.276.976)
Faaliyet Kârı/(Zararı)	**468.165.371**	**933.658.789**
Finansman Gelirleri	5.936.631	30.751.707
Finansman Giderleri (-)	(136.656)	(701.960)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	(103.419.123)	(282.778.547)
Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)	**370.546.223**	**680.929.989**
Vergi Gelir/(Gideri)	**(230.188.016)**	**-**
Dönemin Vergi Gideri (-)	(17.331.232)	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(212.856.784)	-
Dönem Net Kârı/(Zararı)	**140.358.207**	**680.929.989**

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:S1/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 639 088 [illegible]
MERSİS NO: 0639088961600001

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi
No:S1/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 325 [illegible]

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1923 28 Kasım 2025

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181fb68ae
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	
Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	793.532.643	980.904.535	KNB-KISA VADELİ FY
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 (a)	3.894.632.391	4.059.314.414	STK
İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.679.998.870	1.679.998.870	Kapsam Dışı
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-	DTA
Diğer varlıklar		396.186.982	256.588.580	AKTİF-KNB-FY-TA
Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48,1. Md. 3 / (p)	6.764.650,786	6.936.806.399	
Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	-	-	KRD
Diğer finansal yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	-	-	Kapsam Dışı
Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-	Kapsam Dışı
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	20.345.139	13.443.521	DTB
Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	6.358.671.278	6.607.833.061	ÖZKYNK
Diğer kaynaklar		385.634.379	315.530.017	PASİF-KRD-DFY-FKB-TB-ÖZKYNK
Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	6.764.650.786	6.936.806.399	

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	
Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-	BNK
Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	6.751.140	1.883.977	BNK
Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-	Kapsam Dışı
Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-	Kapsam Dışı
Atıl tutulan arsa araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-	Kapsam Dışı
Yabancı İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-	Kapsam Dışı
İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	-	-	Kapsam Dışı
Gayrimenkul krediler	III-48.1. Md. 31	-	-	TRİ
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-	Kapsam Dışı
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	413.040.000	306.831.554	FY

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	Asgari/ Azami Oranı
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,00%	0,00%	≤ %10
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 (a) (b)	57,57%	58,95%	≥ %51
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	36,57%	36,92%	≤ %49
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası A	III-48.1. Md. 24 / (d)	0,00%	0,00%	≤ %49
Atıl Tutulan Arsa Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,00%	0,00%	≤ %20
İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 24 / 1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	0,32%	0,20%	≤ %500
TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat - Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,10%	0,03%	≤ %10
Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	6,11%	7,31%	≤ %10

a) Devrolunan Şirket – Anadolu Gayrimenkul

FİNANSAL DURUM TABLOSU

VARLIKLAR	30.06.2025	31.12.2024
Dönen Varlıklar	**2.705.247.751**	**2.652.260.031**
Nakit ve Nakit Benzerleri	669.800	1.026.699
Diğer Alacaklar	2.897.338	247.942
Stoklar	2.653.465.578	2.632.507.589
Peşin Ödenmiş Giderler	46.386.130	17.631.497
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	7.174	7.507
Diğer Dönen Varlıklar	1.821.731	838.797
Duran Varlıklar	**4.240.794.971**	**3.480.942.686**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	4.220.000.000	3.456.582.699
Maddi Duran Varlıklar	20.794.971	24.359.987
Toplam Varlıklar	**6.946.042.722**	**6.133.202.717**

KAYNAKLAR	30.06.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler	**391.916.387**	**357.341.348**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	323.471.869	353.732.671
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	47.405.047	
Ticari Borçlar	14.679.062	384.022
Diğer Borçlar	4.911.967	3.169.818
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*2.200.000*	
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*2.711.967*	*3.169.818*
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.448.442	54.137

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 6[illegible]
MERSİS NO:0[illegible]

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi [illegible] Caddesi
No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. [illegible]

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1983 Kasım 2025

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181fb68ae
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Uzun Vadeli Yükümlülükler	**783.240.320**	**436.406.702**
Uzun Vadeli Borçlanmalar	38.131.823	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	745.108.497	436.406.702
Özkaynaklar	**5.770.886.015**	**5.339.454.667**
Ödenmiş Sermaye	2.490.000.000	2.490.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	1.798.452.432	1.798.452.432
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	94.707.123	94.707.123
Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)	956.295.112	568.064.471
Net Dönem Kârı/(Zararı)	431.431.348	388.230.641
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar	**6.946.042.722**	**6.133.202.717**

KÂR VEYA ZARAR TABLOSU	**01.01.2025 30.06.2025**	**01.01.2024 30.06.2024**
Hasılat	109.680.705	514.043.997
Satışların Maliyeti (-)	(113.001)	(557.251.691)
Brüt Kâr/(Zarar)	**109.567.704**	**(43.207.694)**
Genel Yönetim Giderleri (-)	(9.706.955)	(1.740.738)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(18.826)	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	4.165.337	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(317.982)	(292.795)
Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)	**103.689.278**	**(45.241.227)**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	667.981.007	191.219
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(876.027)	-
Faaliyet Kârı/(Zararı)	**770.794.258**	**(45.050.008)**
Finansman Gelirleri	165.918	1.886.155
Finansman Giderleri (-)	(82.634.652)	(26.612.917)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	114.174.722	86.853.708
Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)	**802.500.246**	**17.076.938**
Vergi Gelir/(Gideri)	**(371.068.898)**	**157.893.666**
Dönemin Vergi Gideri (-)	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(371.068.898)	157.893.666
Dönem Net Kârı/(Zararı)	**431.431.348**	**174.970.604**
Pay Başına Kazanç (TL)	**0,17**	**0,07**

7. RİSK FAKTÖRLERİ

7.1. Devralan şirkete ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Adra GYO'ya ve faaliyetlerine ilişkin konsolide finansal tablolarında da belirtilen riskler aşağıda yer almaktadır.

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İzmir
Torbalı V.D. 639 083 8076
MERSİS NO: 0639083861600001

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi
No:51/A Torbalı/İzmir
Torbalı V.D. 3[illegible]7

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181fb68ae
https://spk.gov.tr/doküman-doğrulama

Sermaye Risk Yönetimi

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

Adra GYO sermayeyi borç/sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam yükümlülük tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi özsermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

	30.06.2025	31.12.2024
Toplam Borçlar	694.701.961	532.644.634
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	-793.832.655	-880.905.365
Net Borç	**-99.130.694**	**-348.260.731**

	30.06.2025	31.12.2024
Net Borç	-99.130.694	-348.260.731
Toplam Özkaynaklar	8.340.015.888	8.383.623.373
Toplam Sermaye	**8.240.885.194**	**8.035.362.642**
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	**-0,01**	**-0,04**

	30.06.2025	31.12.2024
Dönen Varlıklar	3.169.972.246	3.278.358.783
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	40.921.565	17.854.537
Cari Oran	**77,46**	**183,61**

	30.06.2025	31.12.2024
Finansal Borçlar	-	-
Toplam Aktif	9.034.717.849	8.916.268.007
Finansal Borçlar/Toplam Aktif	**-**	**-**

Kredi Riski

Kredi riski, karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Grup'un maruz kaldığı kredi risk faktörleri aşağıda yıllar itibarıyla belirtilmiştir. Vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir.

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:S1/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 639 087 86 16
MERSİS NO: 0639087861600001

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi
No:S1/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 325 114 4577

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 25 Kasım 2025

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181fb68ae
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

30.06.2025	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat ve Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)	-	23.550.009	-	1.538.471	793.832.655
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	23.550.009	-	1.538.471	793.832.655
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-

31.12.2024	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat ve Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)	-	7.032.957	-	1.629.711	880.905.365
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	7.032.957	-	1.629.711	880.905.365

Likidite Riski

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Şirket yönetimi, önceki yıllarda olduğu gibi yeterli miktarda nakit sağlamak ve kredi yoluyla fonlamayı mümkün kılmak suretiyle, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır. Şirket likidite yönetimini beklenen vadelere ve sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirmektedir. Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 639 083 36 16
MERSİS NO: 0639083361500001

17

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi
No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 325 114 4577

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181fb68ae
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

30.06.2025								
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	-		-	-	-	-	-	-
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	670.297		670.297	670.297	-	-	-	-
Diğer Borçlar	32.879		32.879	-	32.879	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	220.894		220.894	220.894	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	764.680		764.680	764.680	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	621.639		621.639	-	168.002	-	-	453.637

31.12.2024							
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	-	-	-	-	-	-	-
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)**

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181fb68ae
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 634 083 66 16
MERSİS NO:0634083661500001

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi
No:51/A Torbalı/İZMİR

Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari Borçlar	294.834	294.834	294.834	-	-	-	-
Diğer Borçlar	1.090	1.090	-	1.090	-	-	-
Diğer Karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	758.538	758.538	758.538	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	641.087	641.087	641.087	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	957.873	957.873	-	117.489	-	-	840.384

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 635 083 86 16
MERSİS NO: 0635083861600001

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi
No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 325 114 4577

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181fb68ae
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU 1925 2 Kasım 2025

Yabancı Para Riski

Şirket'in, yabancı para bazındaki varlık ve yükümlülüklerinde yabancı para riskinden korunmak için türev finansal araçlardan veya vadeli işlem anlaşmalarından faydalanmamaktadır. Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla dövizli varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır)

7.2. Devralan şirketin içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

7.2.1. 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 gerçekleştirememe 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.

7.2.2. 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 rayiçlerini ya da satış veya kiralama fiyatlarını yansıtacağına dair herhangi bir garanti bulunmamaktadır.

Gayrimenkullerin değerleri ve kiralar, 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.

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 609 083 16 16
MERSİS No: 0609083616500001

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ ÇAYBAŞI
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi m 2025
No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 325 1

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181fb68ae
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

7.2.3. 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.

7.2.4. 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.

7.2.5. 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 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.

7.2.6. Sektörel rekabet

Türk gayrimenkul sektörü rekabetin yüksek olduğu bir sektördür. Şirket'in rakiplerinin bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik ve pazarlama kaynaklarına veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarına sahip olabilir. Sektördeki yoğun rekabete bağlı olarak piyasadaki arz-talep dengesinin arz lehine bozulması

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
MERSİS No: 0485001801600001

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 3250

T.C. ANADOLU KURULU 1963 Nisan 2025

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181fb68ae
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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.

7.2.7. 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 kârlılığını 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 gerekmekte olup, gerekli izinlerin alınma süreçlerinde aksaklık veya uzama görülmesi durumlarında Şirket'in faaliyetlerinin ve finansal durumunun olumsuz şekilde etkilenmesi riski bulunmaktadır.

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 uzun vadede stratejik ölçütleri ile hukuki durum, mülkiyet ya da imar planının uygun olma gibi diğer kriterlerini karşılayan ve potansiyel projenin başarılı şekilde

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 639 003 86 16
MERSİS No:0639003861600016

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi
No:51/A Torbalı/İZMİR

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181fb68ae
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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.

7.2.8. 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 girişi gerektiren durumlarda yatırımların likit olmamasından dolayı bu durum Şirket faaliyetlerini, faaliyetlerinin sonuçlarını ve mali durumunu etkileyebilir.

7.2.9. 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.

7.2.10. 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 sınırı 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 konut

T.C. İZMİR TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ Kasım 2025
ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR Torbalı V.D. 639 083 86 16 MERSİS No: 0639083861600001
ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Çaybaşı Mahallesi Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İzmir Torbalı V.D. 325 111

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-93518fb68ae
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

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.

7.2.11. 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.

7.3. Devrolunan şirkete ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

Anadolu Gayrimenkul ve faaliyetlerine ilişkin konsolide finansal tablolarında da belirtilen riskler aşağıda yer almaktadır.

Sermaye Risk Yönetimi

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

Şirket sermayeyi borç/sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam yükümlülük tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi özsermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

	30.06.2025	31.12.2024
Toplam Borçlar	1.175.156.707	793.748.050
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(669.800)	(1.026.699)
Net Borç	**1.174.486.907**	**792.721.351**

	30.06.2025	31.12.2024
Net Borç	1.174.486.907	792.721.351
Toplam Özkaynaklar	5.770.886.015	5.339.[illegible]
Toplam Sermaye	**6.945.372.922**	**6.132[illegible]**
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	**0,17**	

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 639 [illegible]
MERSİS No: [illegible]

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Cad.
No:51/A Torbalı/İZMİR
Ticaret Sicil No: [illegible]

T.C. İZMİR TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ TORBALI ŞUBESİ 1973 TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ TORBALI ŞUBESİ 1973 Eylül 2025

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935183[illegible]
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

	30.06.2025	31.12.2024
Dönen Varlıklar	2.705.247.751	2.652.260.031
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	391.916.387	357.341.348
Cari Oran	**6,90**	**7,42**

	30.06.2025	31.12.2024
Finansal Borçlar	409.008.739	353.732.671
Toplam Aktif	6.946.042.722	6.133.202.717
Finansal Borçlar/Toplam Aktif	**0,06**	**0,06**

Kredi riski

Kredi riski, karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Grup'un maruz kaldığı kredi risk faktörleri aşağıda yıllar itibariyle belirtilmiştir. Vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir;

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 639 083 86 15
MERSİS NO: 0639083861600001

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi
No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 325 114 4577

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞU 1923 25 Kasım 2025

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181fb68ae
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

30.06.2025	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)	-	-	-	2.897.338	107.438	562.362
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	2.897.338	107.438	562.362
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 değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

31.12.2024	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)	-	-	-	247.942	1.026.699	-
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	247.942	1.026.699	-
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 değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181fb68ae
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.S.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 325 083 46 76
MERSİS NO: 0325083467600001

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi
No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 325 114 4577

Likidite riski

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Şirket yönetimi, önceki yıllarda olduğu gibi yeterli miktarda nakit sağlamak ve kredi yoluyla fonlamayı mümkün kılmak suretiyle, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır. Şirket likidite yönetimini beklenen vadelere ve sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirmektedir. Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

30.06.2025							
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	409.008.739	535.922.538	417.583.596	74.740.731	43.598.211	-	-
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)**	**1-5 Yıl Arası (III)**	**5 Yıldan Uzun (IV)**	**Vadesiz (V)**
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari Borçlar	14.679.062	14.679.062	-	14.679.062	-	-	-
Diğer Borçlar	4.911.967	4.911.967	-	4.911.967	-	-	-
Diğer Karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	1.448.442	1.448.442	1.448.442	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	-	-	-	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 639 083 85 15
MERSİS NO: 0639083851500001

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi
No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 325 [illegible]

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181fb68ae
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

31.12.2024							
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	353.732.671	424.106.496	53.670.008	370.436.488	-	-	-
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)**	**1-5 Yıl Arası (III)**	**5 Yıldan Uzun (IV)**	**Vadesiz (V)**
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari Borçlar	384.722	384.722	-	384.722	-	-	-
Diğer Borçlar	3.169.818	3.169.818	-	3.169.818	-	-	-
Diğer Karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	54.137	54.137	54.137	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	-	-	-	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İzmir
Torbalı V.D. 639 083 8026
MERSİS No: 0639083802600001

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi
No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 325 114 4577

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181fb68ae
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Yabancı Para Riski

Şirket, yabancı para bazındaki varlık ve yükümlülüklerinde yabancı para riskinden korunmak için türev finansal araçlardan veya vadeli işlem anlaşmalarından faydalanmamaktadır. Şirket'in bilanço tarihi itibariyle dövizli varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

7.4. Devrolunan şirketin içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

Anadolu Gayrimenkul Adra GYO ile aynı sektörde faaliyet göstermekte olup Adra GYO'nun sektörüne ilişkin riskler Anadolu Gayrimenkul için de geçerlidir.

7.5. Birleşme nedeniyle ihraç edilecek paylara ilişkin riskler:

Birleşme nedeniyle ihraç edilecek Adra GYO paylarıyla ilgili olarak likidite riski veya ortaklık kaynaklı bir risk bulunmamaktadır. Bunun dışında, Adra GYO payları hali hazırda da Borsa'da işlem görmekte olup, piyasa koşullarına göre piyasa fiyatının düşmesinden ve şirket paylarından temettü kazancının elde edilip edilmemesinden kaynaklanabilecek aşağıda belirtilen başlıca riskler doğabilir,

Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler:

Sermaye piyasası mevzuatı dahilinde kâr payı dağıtım işlemleri gerçekleştirilir. Şirket zarar ettiği dönemlerde kar payı geliri elde etmeme riski vardır. Ayrıca kar oluşsa bile Şirket'in geçmiş yıllar zararı bulunduğunda bu zararlar mahsup edilinceye kadar Şirket kar dağıtımı yapamayacaktır. Şirket kar payı dağıtımı için öncelikle geçmiş yıllar zararı tutarlarını kapatması gerekmektedir. Ayrıca dağıtılan bir kar olsa bile sermaye piyasası mevzuatı uyarınca kar dağıtımı zorunlu değilse, ortaklar genel kurulu kar dağıtıp dağıtmama konusunda karar verir. Bu durumda genel kurul kar dağıtmama kararı verirse ortakların kar payı alamama riski vardır.

Dağıtılabilir dönem karı oluşsa dahi, sermaye piyasası mevzuatının zorunlu tuttuğu haller hariç, kamuya açıklanan kar dağıtım politikası kapsamında kar dağıtımı yapılamayabilir. Faaliyetler sonucunda zarar oluşması da ihtimal dahilindedir. Ayrıca sermaye artırımı sırasında ortakların rüçhan hakkını kullanmaması durumunda mevcut sermayede sahip oldukları pay oranı sermaye artırımı sonucunda düşecektir.

Sermaye Kazancına İlişkin Riskler:

Global ekonomik ve finansal krizler, jeopolitik riskler, sektörel riskler, Adra GYO'nun (konsolide) finansal performansının beklentilerin altında oluşması ve şirketin performansından bağımsız olarak sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda şirketin paylarının fiyatı düşebilir. Pay değerleri, genel ekonomik ve siyasi ortam kaynaklı fiyat hareketlerinden, spekülatif ve manipülatif nitelikteki işlemlerden etkilenebilir.

Bunlara ek olarak pay sahipleri, Adra GYO'nun (konsolide) kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi, şirketin tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalması halinde, söz konusu bakiyeye payı oranında iştirak eder. Şirketin tasfiyesi halinde ancak diğer tüm alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra pay sahiplerine bir ödeme yapılabilir.

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 639 083 86 16
MERSİS NO:0639008386160001

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi
No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 325

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181fb68ae
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Gelecek dönemlerde şirket tarafından yapılabilecek bedelli sermaye artırımları ve ana pay sahipleri tarafından yapılabilecek pay satışları pay fiyatı üzerinde olumsuz etkiye sebep olabilir ve bu durum payların sermaye kazancını olumsuz etkileyebilir.

Piyasaya İlişkin Riskler:

Adra GYO paylarının değeri, Adra GYO'nun (konsolide) ve rakiplerinin finansal performasında meydana gelecek değişikliklere, küresel makroekonomik koşullara, rakiplerin faaliyetlerine ve diğer değişkenlere tepki olarak önemli dalgalanmalara maruz kalabilir. Şirket faaliyet sonuçlarında meydana gelecek dalgalanmalar veya analistlerin ya da yatırımcıların beklentilerinin karşılanamaması, Adra GYO paylarının işlem gördüğü fiyatın düşmesine yol açabilir. Sonuç olarak pay sahipleri yatırımlarının tamamını veya bir kısmını kaybedebilir Adra GYO paylarının değeri zaman zaman dalgalanmalara maruz kalabilir. Söz konusu dalgalanmalar Adra GYO (konsolide) mali performansıyla ya da geleceğe yönelik kazanç beklentisiyle örtüşmeyebilir, Sonuç olarak, piyasada yaşanacak genel bir düşüş va da benzer sermaye piyasası araçlarına yönelik piyasalarda yaşanacak düşüşler Adra GYO paylarına ilişkin oluşan pazarın likiditesi üzerinde olumsuz etki doğurabilir.

7.6. Birleşme işlemine ilişkin riskler:

Birleşme işleminin gerçekleşmesi, yukarıda 4.2.3. (İşlemin Koşulları) altında özel olarak ve aşağıda 22.3. (İşlemin Koşulları) altında detaylı bir şekilde bahsedilen yasal izin ve onaylarının alınmasına bağlıdır. Sonraki aşamada ise; birleşmeye taraf şirketlerin genel kurullarının birleşme sözleşmesi ve birleşme işleminin onaylanması kararını alması ve ilgili kararın ticaret siciline tescil edilmesi gerekmektedir.

Bu durumda Birleşme işleminin II-23.2 sayılı Tebliği'nin 6. maddesi (Birleşme ve Bölünme İşlemlerinde Esas Alınacak Finansal Tablolar) uyarınca 31.12.2025 tarihine kadar Devralan Şirket ve Devrolunan Şirketler'in genel kurulları tarafından onaylanması gerekir. Genel kurulların belirtilen tarihe kadar veya SPK tarafından uygun görülecek daha ileri bir tarihe kadar toplanarak işlemi onaylayamaması halinde birleşme işlemi 30.06.2025 tarihli finansal tablolar üzerinden yapılamayacaktır.

Yine SPK'nın II-23.2 sayılı Tebliğ'inin, 10. maddesinin (Finansal Durum Değişiklikleri) 1. fıkrası uyarınca; birleşme sözleşmesinin imzalandığı tarih ile genel kurul toplantısında onaya sunulacağı tarih arasındaki dönemde birleşmeye taraf şirketlerin finansal durumunda önemli bir değişiklik meydana gelirse, birleşmeye katılan şirketlerin yönetim organlarının birleşme sözleşmesinin değiştirilmesi veya birleşmeden vazgeçilmesi hususlarında karar alması gerekebilir. Bu durumda, birleşmeden vazgeçilmek zorunda kalınması veya birleşme sözleşmesinin değiştirilmesi nedeniyle birleşmeye ilişkin genel kurul toplantısının 31.12.2025 veya SPK tarafından uygun görülecek daha ileri bir tarihe kadar yapılamaması riski bulunmaktadır.

Ayrılma hakkının kullanımı sonucunda, genel kurul toplantılarına katılarak-olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleten pay sahipleri veya temsilcilerine yapılacak ayrılma hakkı ödemesi için ayrılma hakkı kullanım miktarına bağlı olarak finansman sağlanması gerekebilecektir. Şirket ayrılma hakkının kullanılması sonucunda ödenmesi gereken finansmanı iç kaynaklardan karşılayamayabilir. Söz konusu finansmanın öngörülen şartlarda veya hiç sağlanamaması birleşme işlemini engelleyebilecektir.

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 639 083 8516
MERSİS NO:0639083851600001

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi
No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 325 1...

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181fb68ae
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Son olarak, deprem, salgın hastalık, savaş gibi mücbir sebep hallerinin varlığı, COVID - 19 veya bir başka pandeminin yeniden etkili olması, pay sahiplerinin birleşmenin onaylanacağı genel kurul toplantısına katılımını, ayrılma hakkı kullanımını zorlaştırabilir veya onaylanan birleşme işleminin tescilini aşırı ölçüde zorlaştırabilir veya önceden öngörülemeyecek şekilde imkansız hale getirebilir.

7.7. Diğer riskler:

Makroekonomik Riskler —Şirketler'in satışlarının çoğunluğu Türkiye'de yerleşik müşterilere yapılmakta olup, yurtiçinde yaşanabilecek makroekonomik sorunlar, şirketlerin sattıkları ürünlerin talebini düşürebilir ve bu talep düşüklüğü Şirketler'in maliyetlerini ciddi şekilde olumsuz etkileyerek, karlılığına, değerine ve projeksiyonlarına olumsuz etkide bulunabilir.

Maliyetler mevzuat değişikliklerinden olumsuz etkilenebilmektedir. Fiyatlama konusunda da devletin müdahalesi söz konusu olabilmektedir. Bu durumda Şirketler'in karlılık değeri ve projeksiyonları olumsuz bir şekilde etkilenebilir.

8. BİRLEŞMEYE TARAF ŞİRKETLER HAKKINDA BİLGİLER

8.1. Birleşmeye taraf şirketler hakkında genel bilgi:

8.1.1. Birleşmeye taraf şirketlerin ticaret unvanları:
a) Devralan Şirket : Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
b) Devrolunan Şirket : Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

8.1.2. Birleşmeye taraf şirketlerin kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numaraları:
a) Devralan Şirket : Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.-Torbalı Ticaret Sicil Müdürlüğü 7569
b) Devrolunan Şirket : Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş. - Torbalı Ticaret Sicil Müdürlüğü 7948

8.1.3. Birleşmeye taraf şirketlerin kuruluş tarihleri ve süresiz değilse, öngörülen süreleri:
a) Devralan Şirket : Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 9.11.2020 - süresiz
b) Devrolunan Şirket : Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.18.08.2021- süresiz

8.1.4. Birleşmeye taraf şirketlerin hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve fax numaraları:

a) Devralan Şirket – Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.:

Hukuki Statüsü	: Halka açık anonim şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	: Türkiye Cumhuriyeti Kanunları
Kurulduğu Ülke	: Türkiye
Kayıtlı Merkezi ve Fiili Yönetim Merkezi	: Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A, 35880, Torbalı / İZMİR
İnternet Adresi	: www.adragyo.com.tr
Telefon Numarası	: 0232 999 11 80

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 639 003 86 10
MERSİS No: 0639003861000010

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A Torbalı
Torbalı V.D. 325

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181fb68ae
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

b) Devrolunan Şirket – Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi:

Hukuki Statüsü	: Halka kapalı anonim şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	: Türkiye Cumhuriyeti Kanunları
Kurulduğu Ülke	: Türkiye
Kayıtlı Merkezi ve Fiili Yönetim Merkezi	: Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A, 35880, Torbalı / İZMİR
İnternet Adresi	: https://anadolugayrimenkulyatirim.com.tr
Telefon Numarası	: 0232 865 15 55

8.2. Yatırımlar:

8.2.1. İşleme esas finansal tablo dönemi itibariyle Birleşmeye taraf şirketlerin önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi:

Adra GYO'nun işleme esas finansal tablo dönemindeki yatırımları ve finansman şekli aşağıdaki gibidir.

Yunusemre 2057 Ada 3 Parsel Arsası: 75. Yıl Mahallesi Mimar Sinan Caddesi Yunusemre Manisa adresinde bulunan 2057 Ada 3 Parselde konumlu 1 adet arsadan oluşmaktadır. Şirket arsayı 26.08.2023 tarihinde satın almıştır. Parsel üzerinde 3 bodrum, zemin ve 10 normal kat olmak üzere toplam 14 katlı bina planlanmıştır. Onaylı mimari projesine göre binanın 3. bodrum katında otopark ve teknik alanlar, 2. bodrum katında otopark, teknik alanlar ve 2 adet mağaza, 1. bodrum katında otopark ve 2 adet mağaza, zemin katında bina girişi 4 adet restoran ve 5 adet mağaza, normal katlarında ise 174 adet ofis olmak üzere toplam 187 adet bölüm planlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye 30 Haziran 2025 değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora göre ilgili arsanın nihai değer takdiri pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiş olup, değeri KDV hariç 550.000.000 TL'dir (değerlemeye konu parsel üzerindeki ruhsatlardan hareketle ve piyasa şartlarına ilişkin kabuller ile Şirket'in tasarrufu doğrultusunda proje tamamlandığında ünitelerin satılacağı kabulüyle hesaplanan projenin net bugünkü değeri KDV hariç 1.080.000.000 TL olarak hesaplanmıştır). Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır. Şirket finansmanını tamamıyla özkaynakla gerçekleştirmektedir.

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. Parsel üzerinde her biri bodrum, zemin ve 8 normal kat olmak üzere toplam 10'ar katlı A, B, C, D, E, F, G, H, I ve J blok olmak üzere 10 blok ile otopark ve güvenlik kulübesi binası yapılması planlanmıştır. Binada A, B, C, D, E, F ve G bloklarının her birinde 45 adet konut; H blokta 128 adet konut ve 4 adet iş yeri, I blokta 124 adet konut, J blokta 141 adet konut olmak üzere toplam 712 adet bağımsız bölüm bulunması planlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye 30 Haziran 2025 değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora göre ilgili arsanın nihai değer takdiri Pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 680.000.000 TL'dir (değerlemeye konu parsel üzerindeki ruhsatlardan hareketle hesaplanan projeden elde edilebilecek hak ve faydaların bugünkü değeri (projenin finansal değeri) KDV hariç 2.190.000.000 TL olarak hesaplanmıştır).

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR Torbalı V.D. 639 083 8644 MERSİS NO: 0639083861600001

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A Torbalı V.D. 32...

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181fb68ae
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır. Şirket finansmanını tamamıyla özkaynakla gerçekleştirmektedir.

Şehzadeler 931 Ada 13 Parsel Arsası: Yarhasanlar Mahallesi, Manisa İli Şehzadeler ilçesi, Mimar Sinan Bulvarı adresindeki yüz ölçümü 26.543,09 m^2 olan 1 adet arsadan oluşmaktadır (Şehzadeler 931 Ada 13 Parsel). Şirket ilgili arsayı 17.07.2023 tarihinde satın almıştır. Parsel üzerinde her biri 2 bodrum, zemin ve 12 normal kat olmak üzere toplam 15'er katlı A, B ve C blok olmak üzere 3 blok ile sosyal tesis, havuz ve 2 adet güvenlik kulübesi binalarının yapılması planlanmıştır. A blokta 180 adet mesken ve 6 adet iş yeri; B blokta 276 adet mesken ve 8 adet iş yeri, C blokta 182 adet mesken olmak üzere toplam 652 adet bağımsız bölüm bulunması planlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye 30 Haziran 2025 değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora göre Şehzadeler 931 Ada 13 Parsel Arsası'nın nihai değer takdiri Pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 1.512.500.000 TL'dir (değerlemeye konu parseller üzerindeki ruhsatlardan hareketle hesaplanan projeden elde edilebilecek hak ve faydanın bugünkü değeri (projenin finansal değeri) KDV hariç 4.059.000.000 TL olarak hesaplanmıştır).

Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır. Şirket finansmanını tamamıyla özkaynakla gerçekleştirmektedir.

Şehzadeler 933 Ada 8 Parsel Arsası: Yarhasanlar Mahallesi, Manisa ili Şehzadeler ilçesi, 4755 sokak adresindeki yüz ölçümü 4.072,91 m^2 olan 1 adet arsadan oluşmaktadır (Şehzadeler 933 Ada 8 Parsel). Şirket ilgili arsayı 18.07.2023 tarihinde satın almıştır. Parsel üzerinde her biri 2 bodrum, zemin ve 11 normal kat olmak üzere toplam 14 katlı bina yapılması planlanmıştır. Binada 183 adet mesken ve 10 adet iş yeri olmak üzere toplam 193 adet bağımsız bölüm bulunması planlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye 30 Haziran 2025 değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora göre ilgili Şehzadeler 933 Ada 8 Parsel Arsası'nın nihai değer takdiri Pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 253.176.000 TL'dir (değerlemeye konu parseller üzerindeki ruhsatlardan hareketle hesaplanan projeden elde edilebilecek hak ve faydanın bugünkü değeri (projenin finansal değeri) KDV hariç 473.000.000 TL olarak hesaplanmıştır). Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır. Şirket finansmanını tamamıyla özkaynakla gerçekleştirmektedir.

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 m2 yüzölçümlü inşaat alanı ile 13.000 m2 yüzölçümlü satılabilir alanda 200 adet müstakil villa olmak üzere gayrimenkul projesi yapmayı planlamaktadır. Grup ilgili arsaları 24 Şubat 2022 tarihinde satın almıştır.

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı VD. 639 003 86 18
MERSİS NO: 0639003861800001

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi
No:51/A Torbalı
Torbalı VD. 325

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181fb68ae
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2025 tarihli rapora göre, ilgili Narlı Bölgesindeki arsaların pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 1.150.000.000 TL'dir. 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. Grup ilgili arsayı 28 Kasım 2022 tarihinde satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2025 tarihli rapora göre ilgili Yolören 1835 Parsel Arsası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 270.000.000 TL'dir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Torbalı 234 Ada 2 Parsel Arsası: Çaybaşı Mahallesi, 237 Ada 2 Parselde konumlu 1 adet arsadan oluşmaktadır. Grup arsayı 31.10.2023 tarihinde satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2025 tarihli rapora göre ilgili arsanın pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemlerine göre belirlediği değeri KDV hariç 82.000.000 TL'dir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır

Tamamlanan Konut Projeleri

Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi: 07.01.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi, Fevzi Çakmak Caddesi 13.250 m^2'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 m^2 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 Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2025 tarihli rapora göre 63 bağımsız bölüm taşınmazın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği projenin toplam değeri KDV hariç 575.823.000 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 m^2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 31.542 m^2'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 Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2025 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın pazar

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 635 009 86 16
MERSİS NO: 0635009886100001

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ELOVESİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 635 009 86 16

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181b68ae7
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama

yaklaşımı yöntemine göre belirlediği projenin toplam değeri KDV hariç 126.330.000 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 m^2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 28.633 m^2'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 Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2025 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 746.637.000 TL'dir.

Taşınmazın 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 tari hinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Hamidiye Mahallesi'nde 2.399 m^2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 9.728 m^2'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 Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2025 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 276.985.000 TL'dir.

Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Torbalı Alışveriş Merkezi: İzmir ili, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 1104 ada. 1 parsel kayıtlı. "Alışveriş merkezi ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 20.069 m^2 arsanın tamamı Grup'a aittir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye 30 Haziran 2025 değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora göre ilgili taşınmazın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 625.000.000 TL'dir.

Taşınmaz 25 Kasım 2020 tarihinde Grup tarafından satın alınmış olup, alışveriş merkezinin tamamı 25 Kasım 2020 başlangıç tarihli 5 yıl süreyle Migros Ticaret A.Ş.' ye kiraya verilmiştir.

Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde, üzerinde 5.500.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi ve 5 yıl süre ile Migros Ticaret A.Ş. lehine kira şerhi mevcut olduğu görülmüştür.

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 639 083 86 16
MERSİS No:0639008616600001

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın
No:51/A Torbalı/İz

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935184fb68ae
https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama