

Balıkesir Alışveriş Merkezi: Balıkesir ili, Karesi İlçesi, Paşaalı Mahallesi, 9398 ada. 3 parsel kayıtlı. "Bahçeli bir zemin katlı alışveriş binası, bir trafo binası ve bodrum kattan ibaret sığınak" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 31.942 m² 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 1.100.000.000 TL'dir.

Taşınmaz 24 Kasım 2020 tarihinde Grup tarafından satın alınmış olup, alışveriş merkezinin tamamı 24 Kasım 2020 başlangıç tarihli 6,5 yıl süreyle Migros Ticaret A.Ş.'ye kiraya verilmiştir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde, üzerinde 18.416.667 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi ve 6,5 yıl süre ile Migros Ticaret A.Ş. lehine kira şerhi mevcut olduğu görülmüştür.

Daireler (801 Ada 2 Parsel (1 Adet)): Balıkesir ili, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi, 801 ada. 2 parsel kayıtlı. "Üç katlı betonarme ve arsası" nitelikli ana gayrimenkulün içerisinde yer alan 1 adet (31 Aralık 2023: 5 adet) dairenin 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 pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 29.380.000 TL'dir.

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

Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi: 11 Ağustos 2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Hamidiye Mahallesi'nde 2.399 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmeye başlamakta olan projenin toplam inşaat alanı 9.728 m²'dir. Projenin 11 Ağustos 2020 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. 14 Nisan 2022 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 3 bloktan oluşmakta olup 40 daire ve 1 iş yerinden oluşmaktadır. Proje 30 Aralık 2022 tarihinde tamamlanmıştır.

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 pazar yaklaşımı yöntemine göre 1 iş yeri için belirlenen değeri KDV hariç 70.695.000 TL'dir.

Grup taşınmazı 23 Mayıs 2022 tarihinde 10 yıllığına Bim Birleşik Mağazalar A.Ş.'ye kiraya vermiştir.

Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde, üzerinde 12.000.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi ve 10 yıl süre ile Bim Birleşik Mağazalar A.Ş. lehine kira şerhi mevcut olduğu görülmüştür.

Edremit Zeytinli Mahallesi 1812 Ada 1-2-3 Parsel: İlgili taşınmazlar; Balıkesir Edremit İlçesi Zeytinli Mahallesi 1812 Ada 1 parselde kayıtlı olan 32.309,48 m²'lik "Maa Müstencilik Park Köyü", 1812 Ada 2 parselde kayıtlı 20.368,17 m²'lik arsa ve 1812 Ada 3 parselde kayıtlı 41.318,50 m²'lik arsadan oluşmaktadır.

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Tic. Sic. No: 273033
MERSİS No: 083000375000001

36

**ANADOLU GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi
No:51/A Torbalı/İZMİR
Tic. Sic. No: 273033
MERSİS No: 083000375000001



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

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 3.950.000.000 TL'dir.

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

Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme A.Ş. söz konusu taşınmazı, Dardarlar Turizm Gıda İnşaat ve Dış Ticaret A.Ş. ile 23 Ekim 2024 tarihinde imzalamış olduğu kira sözleşmesi uyarınca kiraya vermiştir. Bu kapsamda ilgili taşınmaz yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

b) Devrolunan Şirket – Anadolu Gayrimenkul:

Şekerpınar Mahallesi 182 Ada 12 Parsel: Şekerpınar Mahallesi Çayırova Kocaeli adresinde yer alan 182 Ada 12 Parsel 111.714,31 m² yüz ölçümüne sahip depo binası ve müştemilatı ile birlikte yer alan arsadan (depo alanı faaliyetinde kullanılmaktadır) oluşmaktadır.

Anadolu Gayrimenkul tarafından, Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2025 tarihli rapora göre ilgili taşınmaza maliyet yaklaşımı yöntemine göre değer verilmesi uygun görülmüş olup güncel nihai değer KDV hariç 4.000.000.000 TL'dir.

Söz konusu taşınmaz 26 Nisan 2024 tarihli Asdepo ve Ydepo ile gerçekleşen birleşme sonucunda Anadolu Gayrimenkul bünyesine geçmiştir. İlgili taşınmaz kapsamında Migros Ticaret A.Ş. ile 2000 yılından başlamak üzere 25 yıllık kira sözleşmesi bulunmaktadır. Söz konusu kira sözleşmesi kapsamında 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kira bedeli aylık 18.800.000 TL'dir (Temmuz 2025 den itibaren aylık kira bedeli 26.920.000 TL'ye artırılmıştır).

Semikler Mahallesi, Karşıyaka, 26940 Ada 1 Parsel ():** Mustafa Kemal Mahallesi İzmir Karşıyaka adresinde yer alan 26940 Ada 1 Parsel 51.542 m² yüzölçümüne sahip taşınmazdan oluşmaktadır. Söz konusu taşınmaz 4 Eylül 2024 tarihli Anadolu Yapı ile gerçekleşen kolaylaştırılmış usulde birleşme sonucunda Anadolu Gayrimenkul bünyesine geçmiştir.

Anadolu Gayrimenkul tarafından, Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye 30 Haziran 2025 değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora göre ilgili taşınmaza pazar yaklaşımı yöntemine göre değer verilmesi uygun görülmüş olup güncel nihai değer KDV hariç 2.000.000.000 TL'dir.

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

Semikler Mahallesi, Karşıyaka, 26941 Ada ():** Mustafa Kemal Mahallesi İzmir Karşıyaka adresinde yer alan 26941 Ada 1 Parsel 26.726,89 m² yüzölçümüne sahip taşınmazdan oluşmaktadır. Söz konusu taşınmaz 4 Eylül 2024 tarihli Anadolu Yapı ile gerçekleşen kolaylaştırılmış usulde birleşme sonucunda Anadolu Gayrimenkul bünyesine geçmiştir.

Anadolu Gayrimenkul tarafından, Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye 30 Haziran 2025 değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora göre ilgili taşınmaza pazar yaklaşımı yöntemine göre değer verilmesi uygun görülmüş olup güncel nihai değer KDV hariç 2.000.000.000 TL'dir.

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Ticaret Sic. No: 273000
MERSİS NO: 06390000000000000000000000

37

**ANADOLU GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çaybaşı Mahallesi Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Ticaret Sic. No: 273000
MERSİS NO: 06390000000000000000000000

Doküman Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-9351871b08ae
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



yaklaşımı yöntemine göre değer verilmesi uygun görülmüş olup güncel nihai değer KDV hariç 1.030.000.000 TL'dir.

Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamakla birlikte imar düzenlemesine alınmıştır.

Semikler Mahallesi, Karşıyaka, 26943 Ada ():** Mustafa Kemal Mahallesi İzmir Karşıyaka adresinde yer alan 26943 Ada 1 Parsel 22.806,42 m² yüzölçümüne sahip taşınmazdan oluşmaktadır. Söz konusu taşınmaz 4 Eylül 2024 tarihli Anadolu Yapı ile gerçekleşen kolaylaştırılmış usulde birleşme sonucunda Anadolu Gayrimenkul bünyesine geçmiştir.

Anadolu Gayrimenkul tarafından, Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye 30 Haziran 2025 değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora göre ilgili taşınmaza pazar yaklaşımı yöntemine göre değer verilmesi uygun görülmüş olup güncel nihai değer KDV hariç 880.000.000 TL'dir.

Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamakla birlikte imar düzenlemesine alınmıştır.

Semikler Mahallesi, Karşıyaka, 25051 Ada ():** Mustafa Kemal Mahallesi İzmir Karşıyaka adresinde yer alan 25051 Ada 1 Parsel 18.822,13 m² yüzölçümüne sahip taşınmazdan oluşmaktadır. Söz konusu taşınmaz 4 Eylül 2024 tarihli Anadolu Yapı ile kolaylaştırılmış usulde gerçekleşen birleşme sonucunda Anadolu Gayrimenkul bünyesine geçmiştir.

Anadolu Gayrimenkul tarafından, Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye 30 Haziran 2025 değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora göre ilgili taşınmaza pazar yaklaşımı yöntemine göre değer verilmesi uygun görülmüş olup güncel nihai değer KDV hariç 690.000.000 TL'dir.

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

(**) 26940 ada 1 nolu parsel, 26941 ada 1 nolu parsel, 26943 ada 1 nolu parsel ve 25051 ada 1 nolu parsellerde bulunan taşınmazların, 30.09.2024 tarihli değerleme raporunda konut proje alanı 187.040 m² ve ortak alanlar 46.760 m² olmak üzere toplam inşaat alanı 233.800 m² olarak belirtilmiştir. Aynı değerleme raporunda söz konusu taşınmazlarda geliştirilecek proje kapsamında toplam indirgenmiş gelir 18.808.519.649 TL, toplam indirgenmiş maliyet 8.685.278.909 TL ve projenin finansal değeri 10.123.240.740 TL olarak belirtilmiştir.

Semikler Mahallesi, Karşıyaka, 25032 Ada 1 Parsel: Mustafa Kemal Mahallesi İzmir Karşıyaka adresinde yer alan 25032 Ada 1 Parsel 12.278,57 m² yüz ölçümüne sahip taşınmazdan oluşmaktadır. Söz konusu taşınmaz 4 Eylül 2024 tarihli Anadolu Yapı ile gerçekleşen kolaylaştırılmış usulde birleşme sonucunda Anadolu Gayrimenkul bünyesine geçmiştir.

Anadolu Gayrimenkul tarafından, Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye 30 Haziran 2025 tarihli rapora göre ilgili taşınmaza pazar yaklaşımı yöntemine göre değer verilmesi uygun görülmüş olup güncel nihai değer KDV hariç 411.455.000 TL'dir.

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Tic. Sic. No: 279084
MERSİS No: 0639003861600001

38

**ANADOLU GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çaybaşı Mahallesi Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Tic. Sic. No: 279084
MERSİS No: 0639003861600001

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935184fb68ae
<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.

Zeytinler Köyü, Tatar Mevki, 159 Ada 3 Parsel: Zeytinler Köyü Tatar mevki İzmir Urla adresinde yer alan 159 Ada 3 Parsel 9.008,98 m² yüz ölçümüne sahip zeytin ağaçlı tarladan oluşmaktadır. Söz konusu taşınmaz 4 Eylül 2024 tarihli Anadolu Yapı ile gerçekleşen kolaylaştırılmış usulde birleşme sonucunda Anadolu Gayrimenkul bünyesine geçmiştir.

Anadolu Gayrimenkul tarafından, Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2025 tarihli rapora göre ilgili taşınmaza pazar yaklaşımı yöntemine göre değer verilmesi uygun görülmüş olup güncel nihai değer KDV hariç 14.500.000 TL'dir.

Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır. Aynı zamanda taşınmaz üzerinde "Nitelikli Doğal Koruma Alanıdır" beyanı bulunmaktadır.

Doğanlar Mahallesi, Kavaklıkuyu Mevki, 22359 Ada 2 Parsel: Doğanlar Mahallesi Kavaklıkuyu Mevki İzmir Bornova adresinde yer alan 22359 Ada 2 Parsel 36.157,29 m² yüz ölçümüne sahip arsadan oluşmaktadır. Şirket ilgili arsayı 14 Mayıs 2024 tarihinde satın almıştır. Taşınmaz üzerinde büro, depo, atölye, yedek parça deposu, garaj ve sosyal servis binaları bulunan Çukurova İthalat ve İhracat Türk A.Ş. tesisi bulunmaktadır.

Anadolu Gayrimenkul tarafından, Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2025 tarihli rapora göre ilgili taşınmaza pazar yaklaşımı yöntemine göre değer verilmesi uygun görülmüş olup güncel nihai değer KDV hariç 1.480.000.000 TL'dir.

Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde QNB Finansbank A.Ş. lehine 10 Şubat 2025 tarih 6254 yevmiye no ile 1. Dereceden 1.000.000.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

Semikler Mahallesi 25035 Ada 1 Parsel: SPK'nın III-48.1 sayılı GYO Tebliğinde belirlenen GYO'ların yatırım ve faaliyet esaslarına ilişkin hükümler uyarınca, Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye ait İzmir ili Karşıyaka ilçesi 25035 ada 1 parsel konumundaki "Yüksek Vadi AVM" birleşme portföyüne katılmayacaktır. Söz konusu gayrimenkulün 30.06.2025 tarihi itibarıyla değeri bağımsız değerlendirme raporuyla 220.000.000 TL olarak tespit edilmiştir. Bu kapsamda, birleşme sonrası portföyde yer almayacağı için Anadolu Gayrimenkul'ün 30.06.2025 tarihli finansal tablosunda yer alan bu gayrimenkulün ekspertiz değerinden düşük olmayacak bir bedelle 31.12.2025 tarihinden önce satışı gerçekleştirilecektir.

8.2.2. Birleşmeye taraf şirketler tarafından yapılmakta olan yatırımların niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi:

a) Devralan Şirket – Adra GYO:

Adra GYO'nun Manisa bölgesinde devam eden projeleri bulunmaktadır.

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 kat olmak üzere toplam 14 katlı bina planlanmıştır. Onaylı mimari projesine göre binanın 1 bodrum katı, 10 katlı bina planlanmıştır.

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Tic. Sic. No: 263908/08010
MERSİS NO: 083500308000001

39

**ANADOLU GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**

Çaybaşı Mahallesi Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Tic. Sic. No: 263908/08010
MERSİS NO: 083500308000001

Doküman Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181f668ae-25114
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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 belirlediği 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 Pazar yaklaşımı, 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 faydanın bugünkü değeri (projenin finansal değeri) KDV hariç 2.190.000.000 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 931 Ada 13 Parsel Arsası: Yarhasanlar Mahallesi, Manisa İli Şehzadeler ilçesi, Mimar Sinan Bulvarı adresindeki yüz ölçümü 26.543,09 m² 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).

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Tic. Sic. No: 26.634/09886
MERSİS No: 083300886000001

40

**ANADOLU GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi
No:51/A Torbalı/İZMİR
Tic. Sic. No: 26.634/09886
MERSİS No: 083300886000001

Dokümanlama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181b88ae
<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 933 Ada 8 Parsel Arsası: Yarhasanlar Mahallesi, Manisa ili Şehzadeler ilçesi, 4755 sokak adresindeki yüz ölçümü 4.072,91 m² 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 pazar yaklaşımı yöntemine göre değer verilmesi uygun görülmüş olup güncel nihai değer 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.

b) Devrolunan Şirket – Anadolu Gayrimenkul:

Anadolu Gayrimenkul'ün İzmir bölgesinde devam eden projeleri bulunmaktadır.

Semikler Mahallesi, Karşıyaka, 26941 Ada ():** Mustafa Kemal Mahallesi İzmir Karşıyaka adresinde yer alan 26941 Ada 1 Parsel 26.726,89 m² yüzölçümüne sahip taşınmazdan oluşmaktadır. Söz konusu taşınmaz 4 Eylül 2024 tarihli Anadolu Yapı ile gerçekleşen kolaylaştırılmış usulde birleşme sonucunda Anadolu Gayrimenkul bünyesine geçmiştir.

Anadolu Gayrimenkul tarafından, Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye 30 Haziran 2025 değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora göre ilgili taşınmaza pazar yaklaşımı yaklaşımı yöntemine göre değer verilmesi uygun görülmüş olup güncel nihai değer KDV hariç 1.030.000.000 TL'dir.

Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamakla birlikte imar düzenlemesine alınmıştır.

İşletmeye esas finansal tablo döneminde şirket Bu yatırıma istinaden harcama yapmıştır.

Semikler Mahallesi, Karşıyaka, 26943 Ada ():** Mustafa Kemal Mahallesi İzmir Karşıyaka adresinde yer alan 26943 Ada 1 Parsel 22.806,42 m² yüzölçümüne sahip taşınmazdan oluşmaktadır. Söz konusu taşınmaz 4 Eylül 2024 tarihli Anadolu Yapı ile gerçekleşen kolaylaştırılmış usulde birleşme sonucunda Anadolu Gayrimenkul bünyesine geçmiştir.

Anadolu Gayrimenkul tarafından, Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye 30 Haziran 2025 değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora göre ilgili taşınmaza pazar yaklaşımı yaklaşımı yöntemine göre değer verilmesi uygun görülmüş olup güncel nihai değer KDV hariç 1.030.000.000 TL'dir.

ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Tic. Sic. No: 263908
MERSİS No: 08390063900001000001

41

ANADOLU GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi
No:51/A Torbalı/İZMİR
Tic. Sic. No: 263908
MERSİS No: 08390063900001000001

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

yöntemine göre değer verilmesi uygun görülmüş olup güncel nihai değer KDV hariç 880.000.000 TL'dir.

Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamakla birlikte imar düzenlemesine alınmıştır.

İşletmeye esas finansal tablo döneminde şirket Bu yatırıma istinaden harcama yapmıştır.

Semilder Mahallesi, Karşıyaka, 25051 Ada ():** Mustafa Kemal Mahallesi İzmir Karşıyaka adresinde yer alan 25051 Ada 1 Parsel 18.822,13 m² yüzölçümüne sahip taşınmazdan oluşmaktadır. Söz konusu taşınmaz 4 Eylül 2024 tarihli Anadolu Yapı ile gerçekleşen kolaylaştırılmış usulde birleşme sonucunda Anadolu Gayrimenkul bünyesine geçmiştir.

Anadolu Gayrimenkul tarafından, Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye 30 Haziran 2025 değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora göre ilgili taşınmaza pazar yaklaşımı yöntemine göre değer verilmesi uygun görülmüş olup güncel nihai değer KDV hariç 690.000.000 TL'dir.

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

(**) 26940 ada 1 nolu parsel, 26941 ada 1 nolu parsel, 26943 ada 1 nolu parsel ve 25051 ada 1 nolu parsellerde bulunan taşınmazların, 30.09.2024 tarihli değerleme raporunda konut proje alanı 187.040 m² ve ortak alanlar 46.760 m² olmak üzere toplam inşaat alanı 233.800 m² olarak belirtilmiştir. Aynı değerleme raporunda söz konusu taşınmazlarda geliştirilecek proje kapsamında toplam indirgenmiş gelir 18.808.519.649 TL, toplam indirgenmiş maliyet 8.685.278.909 TL ve projenin finansal değeri 10.123.240.740 TL olarak belirtilmiştir.

Şekerpınar Mahallesi 182 Ada 12 Parsel: Şekerpınar Mahallesi Çayırova Kocaeli adresinde yer alan 182 Ada 12 Parsel 111.714,31 m² yüz ölçümüne sahip depo binası ve müştemilatı ile birlikte yer alan arsadan (depo alanı faaliyetinde kullanılmaktadır) oluşmaktadır.

Anadolu Gayrimenkul tarafından, Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2025 tarihli rapora göre ilgili taşınmaza maliyet yaklaşımı yöntemine göre değer verilmesi uygun görülmüş olup güncel nihai değer KDV hariç 4.000.000.000 TL'dir.

Söz konusu taşınmaz 26 Nisan 2024 tarihli Asdepo ve Ydepo ile gerçekleşen birleşme sonucunda Anadolu Gayrimenkul bünyesine geçmiştir. İlgili taşınmaz kapsamında Migros Ticaret A.Ş. ile 2000 yılından başlamak üzere 25 yıllık kira sözleşmesi bulunmaktadır. Söz konusu kira sözleşmesi kapsamında 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kira bedeli aylık 18.800.000 TL'dir (Temmuz 2025 den itibaren aylık kira bedeli 26.920.000 TL' ye artırılmıştır).

Şekerpınar Mahallesi 182 Ada 12 Parselde yer alan depo kullanımlı taşınmazın inşaat çalışmaları kapsamında işletmeye esas finansal tablo döneminde harcama yapılmıştır.

8.2.3. Birleşmeye taraf şirketlerin yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımları hakkında bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi:

ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Tic. Sic. No: 26390830616
MERSİS No: 0639083061600001

42

ANADOLU GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi
No:51/A Torbalı/İZMİR
Tic. Sic. No: 2639083061600001

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





	01.01.2025	01.01.2024
Hasılat	30.06.2025	30.06.2024
Yurt içi Satışlar	376.489.073	260.747.288
- Kira Gelirleri	8.262.437	7.508.569
- Bina Satış Gelirleri	368.226.636	253.238.719
Diğer Kira Gelirleri (*)	-	2.737.404
Toplam	376.489.073	263.484.692

(*) Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme A.Ş.'nin, Balıkesir ili Edremit ilçesi Zeytinli Köyü 1812 ada 1-2-3 parseldeki taşınmazı üzerinden sağlamış olduğu kira gelirleridir.

b) Devrolunan Şirket – Anadolu Gayrimenkul

Şirket'in ana faaliyet konusu ikamet amaçlı binaların inşaat (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb. inşaatı) yapım işleridir.

Şirket'in hasılatının yıllara göre detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
Hasılat	30.06.2025	30.06.2024
Yurtiçi Satışlar	109.680.705	514.043.997
- Kira Gelirleri	109.680.705	21.863.459
- Zeytin Satışları	-	492.180.538
Toplam	109.680.705	514.043.997

9.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde gelinen aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi:

a) Devralan Şirket – Adra GYO

Yoktur.

b) Devrolunan Şirket – Anadolu Gayrimenkul

Yoktur.

9.2. Başlıca sektörler/pazarlar:

9.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve Birleşmeye taraf şirketlerin bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi:

a) Devralan Şirket – Adra GYO

Gayrimenkul piyasasında faaliyet göstermektedir. Gayrimenkul Piyasasının günümüz şartlarında var olan bazı avantajları ve dezavantajları aşağıda yer almaktadır.

Avantajlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen talepleri karşılayabilecek düzeyde olması.
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı /İZMİR
Tic. Sic. No: 27.083/0015
MERSİS No: 083300389000001

44

**ANADOLU GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**

Çaybaşı Mahallesi Aydın
Cad. No: 51/A Torbalı /İZMİR
Tic. Sic. No: 27.083/0015
MERSİS No: 083300389000001

Logotip Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181f65826
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Dezavantajlar:

- Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış,
- Yüksek enflasyon ortamı.

b) Devrolunan Şirket – Anadolu Gayrimenkul:**Avantajlar:**

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.

Dezavantajlar:

- Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde inşaat maliyetlerinde görülen hızlı artış,
- Yüksek enflasyon ortamı.

9.2.2. İşleme esas finansal tablo dönemi itibariyle Birleşmeye taraf şirketlerin net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi:

a) Devralan Şirket – Adra GYO

Adra GYO'nun net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı aşağıdadır.

Hasılat (Faaliyete göre)	01.01.2025
	30.06.2025
- Kira Gelirleri	8.262.437
- Bina Satış Gelirleri	368.226.636
Toplam	376.489.073

Hasılat (Coğrafi)	01.01.2025
	30.06.2025
- Kira Gelirleri	8.262.437
--- İzmir Bölgesi	582.832
--- Balıkesir Bölgesi	7.679.605
- Bina Satış Gelirleri	368.226.636
--- Balıkesir Bölgesi	368.226.636
Toplam	376.489.073

ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Tic. Sic. No: 270831/İzmir
MERSİS No: 0639014881600001

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi
No:51/A Torbalı/İZMİR
Tic. Sic. No: 270831/İzmir
MERSİS No: 0639014881600001



Hesap Adı	Hasılat (TL)	Coğrafi Dağılım
KİRA GELİRLERİ - TORBALI AVM	577.495	Torbalı/İzmir
KİRA GELİRLERİ - BALIKESİR AVM	6.305.026	Karesi/Balıkesir
KİRA GELİRLERİ - ADRA OFİS KİRASİ GELİRİ	5.337	Torbalı/İzmir
KİRA GELİRLERİ - BİM FİLE KİRA GELİRİ	1.374.579	Edremit/Balıkesir
BİNA SATIŞLARI - 800 ADA/1 PARSEL	107.565.821	Edremit/Balıkesir
BİNA SATIŞLARI - 798 ADA/5 PARSEL	0	Edremit/Balıkesir
BİNA SATIŞLARI - 799 ADA/1 PARSEL	240.244.148	Edremit/Balıkesir
BİNA SATIŞLARI - 677 ADA/16 PARSEL HAMİDİYE	0	Edremit/Balıkesir
BİNA SATIŞLARI - 801 ADA/2 PARSEL	20.416.667	Edremit/Balıkesir

b) Devrolunan Şirket –Anadolu Gayrimenkul:

Anadolu Gayrimenkul'ün net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı aşağıdadır.

Hasılat (Faaliyete göre)	1.01.2025
	30.06.2025
- Kira Gelirleri	109.320.385
Toplam	109.320.385

Hasılat (Coğrafi)	1.01.2025
	30.06.2025
- Kira Gelirleri	109.320.385
--- Kocaeli Bölgesi	109.320.385
Toplam	109.320.385

ANADOLU GAYRİMENKUL	Konsolide
Hesap Adı	Toplam
Kira Gelirleri	109.320.385

Hesap Adı	Hasılat (TL)	Coğrafi Dağılım
KİRA GELİRLERİ MİGROS GEBZE DEPO	109.320.385	Çayırova/Kocaeli

9.3. Madde 9.1. ve 9.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi:

a) Devralan Şirket – Adra GYO

Terör, doğal afet, deprem, savaş gibi olağanüstü durumların ve ekonomide yaşanacak öngörülemeyen dalgalanmaların Adra GYO'nun faaliyetlerini etkileme olasılığı bulunmaktadır. İnşaat faaliyetleri sürdürüldüğü alanlarda meydana gelecek deprem,savaş gibi olağanüstü durumlardan satışlarını ve karlılığını etkileyecek niteliktedir.

ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/18 Torbalı/İZMİR
Tic. Sic. No: 270903
MERSİS No: 083300389000001

46

ANADOLU GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi
No:51/A Torbalı/İZMİR
Tic. Sic. No: 270903
MERSİS No: 083300389000001

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



b) Devrolunan Şirket – Anadolu Gayrimenkul:

Terör, doğal afet, deprem, savaş gibi olağanüstü durumların ve ekonomide yaşanacak öngörülemeyen dalgalanmaların Anadolu Gayrimenkul'ün faaliyetlerini etkileme olasılığı bulunmaktadır. İnşaat faaliyetleri sürdürdüğü alanlarda meydana gelecek deprem, savaş gibi olağanüstü olaylar satışlarını ve karlılığını etkileyecek niteliktedir.

9.4. Birleşmeye taraf şirketlerin ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile Birleşmeye taraf şirketlerin faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi:

Yoktur.

9.5. Birleşmeye taraf şirketlerin rekabet durumlarına ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı:

Yoktur.

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

Yoktur.

10. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

10.1. Birleşmeye taraf şirketlerin dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, Birleşmeye taraf şirketlerle olan ilişkileri ve Birleşmeye taraf şirketlerin grup içindeki yeri:

a) Devralan Şirket – Adra GYO

Şirket'in Tüzel Kişi ortağı Adra Holding A.Ş. Adra GYO'nun % 68,10'una sahiptir. Adra Holding'in faaliyet konusu "İdare merkezi faaliyetleri(idare merkezi tarafından aynı şirket veya girişimin diğer birimlerine sağlanan yönetim hizmetleri ile bağlı iştiraklerini yöneten holdingler dahil" olarak belirlenmiştir. Adra Holding A.Ş.'nin ortaklık yapısı;

Adra Holding A.Ş. Ortaklık Yapısı, TL			
30.06.2025			
Ortak	Pay Grubu	Nominal Sermaye	Sermaye Payı
Cem Okullu	A	4.506.600.000,00	42,00%
	B	1.931.400.000,00	18,00%
Cengiz Okullu	A	3.004.400.000,00	28,00%
	B	1.287.600.000,00	12,00%
Toplam		10.730.000.000,00	100,00%

Adra Holding'in ortağı olduğu firmalar;

1- Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Tukaş Gıda")

Adra Holding A.Ş. %40 oranında ortaktır.

Tukaş Gıda 1962 yılında Manisa'nın Turgutlu ilçesinde kurulmuş olup, taze sebze meyve konservecilik işiyle uğraşmaktadır. Üretim yeri olarak İzmir, Torbalı, Manisa

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mah. Aydın Çay. No:51/A Torbalı/İZMİR
Ticaret Sicil No: 270903
MERSİS No: 06190000000000000000000000

47

**ANADOLU GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çaybaşı Mah. No:51/A Torbalı/İZMİR
Ticaret Sicil No: 270903
MERSİS No: 06190000000000000000000000

Doküman Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181fb68a6
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Akhisar; Balıkesir, Manyas ve Niğde, Bor olmak üzere toplam 4 adet fabrikada salça, reçel, hazır yemek ve dondurulmuş gıda üzerine üretim yapmaktadır.

2- Adra GYO A.Ş. ("Adra GYO")

Adra Holding A.Ş. %68,10 oranında ortaktır.

Adra GYO 2021 yılı Kasım ayında kurulmuş olup, 2023 yılı Eylül ayında Borsa'ya kote olmuş, 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. Şirket faaliyetlerine İzmir, Balıkesir ve Manisa illerinde devam etmektedir.

Adra GYO'nun konsolidasyona tabi bağlı ortaklığı Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme Anonim Şirketi'dir. ("Akçay") 'dir. Akçay Şirketi; 17.10.2023 tarihinde İzmir'de kurulmuştur. Şirketin merkez adresi "Altınyunus Mah. 3447 Sk. Ilıca Otel No: 2 Çeşme / İzmir"dir. Şirketin ana faaliyet konusu, otel, motel, hostel, kamping, pansiyon vb. yerlerin kurulması, kiralanması ve işletilmesidir. Şirket ayrıca turistik amaçlı her türlü, kara, deniz, hava ulaşım araçları ile eğlence ve sportif amaçlı araçların iktisabı, kullanılması ve işletilmesini de yapmaktadır. Bu hususlar haricinde şirket ayrıca, turistik amaçlı olsun veya olmasın her türlü taşınır ve taşınmaz malların yerli ve yabancı uyruklu üçüncü kişilere kiralanması konusunda da faaliyet göstermektedir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından 10.01.2024 tarihinde satın alınmıştır.

c) Devrolunan Şirket –Anadolu Gayrimenkul:

Anadolu Gayrimenkul'ün ortakları Cem Okullu ve Cengiz Okullu'nun Adra GYO'nun Tüzel Kişi ortağı olan Adra Holding A.Ş.'de sırasıyla %60 ve %40 ortaklıkları bulunmaktadır.

10.2. Birleşmeye taraf şirketlerin doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü:

a) Devralan Şirket – Adra GYO

Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme Anonim Şirketi, 17.10.2023 tarihinde İzmir'de kurulmuştur. Şirketin merkez adresi "Altınyunus Mah. 3447 Sk. Ilıca Otel No: 2 Çeşme/İzmir"dir. Şirketin ana faaliyet konusu, otel, motel, hostel, kamping, pansiyon vb. yerlerin kurulması, kiralanması ve işletilmesidir. Şirket ayrıca turistik amaçlı her türlü, kara, deniz, hava ulaşım araçları ile eğlence ve sportif amaçlı araçların iktisabı, kullanılması ve işletilmesini de yapmaktadır. Bu hususlar haricinde şirket ayrıca, turistik amaçlı olsun veya olmasın her türlü taşınır ve taşınmaz malların yerli ve yabancı uyruklu üçüncü kişilere kiralanması konusunda da faaliyet göstermektedir. Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından 10.01.2024 tarihinde satın alınmıştır.

Adra GYO Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme Anonim Şirketi'nin %100'üne sahiptir.

b) Devrolunan Şirket – Anadolu Gayrimenkul

Anadolu Gayrimenkul'ün 30.06.2025 itibariyle doğrudan veya dolaylı bir iştirak, ortaklığı veya finansal duran varlığı bulunmamaktadır.

ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cid. No:51/A Torbalı/İzmir
Tic. Sic. No: 270900
MERSİS NO: 06390000000000000000000000

48

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

ANADOLU GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi
No:51/A Torbalı/İzmir
Tic. Sic. No: 270900
MERSİS NO: 06390000000000000000000000

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

11.1. İşleme esas finansal tablo dönemi itibariyle birleşmeye taraf şirketlerin finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere sahip olduğu önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi:

a) Devralan Şirket – Adra GYO

	30.06.2025	31.12.2024
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

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Değer Artışı	Transfer	30.06.2025
Taşıtlar	32.776.051	-	-	-	-	32.776.051
Demirbaşlar	980.118	121.191	-	-	-	1.101.309
Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	-	-	-	61.626.519	61.626.519
Toplam	33.756.169	121.191	-	-	61.626.519	61.626.519
Birikmiş Amortismanlar (-)	01.01.2025	Amortisman Gideri	Çıkışlar	Değer Artışı	Transfer	30.06.2025
Taşıtlar	(4.118.818)	(1.300.267)	-	-	-	(5.419.085)
Demirbaşlar	(512.880)	(77.908)	-	-	-	(590.788)
Toplam	(4.631.698)	(1.378.175)	-	-	-	(6.009.873)
Net Değer	29.124.471					89.494.006

Adra GYO'nun duran varlıklarının tamamına yakını yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmakta olup detayları önceki maddelerde yer almaktadır. Diğer maddi duran varlıklarının büyük bir kısmı taşıtlardan oluşmaktadır.

b) Devrolunan Şirket – Anadolu Gayrimenkul

Anadolu Gayrimenkul'ün duran varlıklarının tamamına yakını yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmakta olup detayları önceki maddelerde yer almaktadır. Diğer maddi duran varlıklarının büyük bir kısmı taşıtlardan oluşmaktadır.

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Transferler	30.06.2025
Tesis, Makine ve Cihazlar	1.051.660	-	-	-	1.051.660
Taşıtlar	24.212.437	-	(2.452.414)	-	21.760.023
Demirbaşlar	7.095.996	175.249	-	-	7.271.245
Toplam	32.360.093	175.249	(2.452.414)	-	30.087.928
Birikmiş Amortismanlar (-)	01.01.2025	Amortisman Gideri	Çıkışlar	Transferler	30.06.2025
Tesis, Makine ve Cihazlar	(895.580)	(8.184)	-	-	(903.764)
Taşıtlar	(2.236.719)	(1.334.570)	159.720	-	(3.411.569)
Demirbaşlar	(4.867.807)	(104.817)	-	-	(4.972.624)
Toplam	(8.000.106)	(1.447.571)	159.720	-	(9.287.957)

ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Caybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Ticaret Sicil No: 270838
MERSİS No: 06390010000000000000000000

49

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

ANADOLU GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Caybaşı Mahalle: ...
Ticaret Sicil No: 270838
MERSİS No: 06390010000000000000000000

Net Değer	24.359.987	20.794.971
-----------	------------	------------

11.2. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi:

a) Devralan Şirket – Adra GYO

Yoktur.

b) Devrolunan Şirket – Anadolu Gayrimenkul

Koşullu Yükümlülükler	30.06.2025(*)
Gayrimenkul İpoteki (*)	1.000.000.000
Toplam	1.000.000.000

(*) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre belirtilmiştir.

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, Doğanlar Mahallesi, Kavaklıkuyu Mevki, 22359 Ada 2 Parsel adresindeki taşınmazı üzerinde QNB Finansbank A.Ş. lehine 10 Şubat 2025 tarih 6254 yevmiye no ile 1. dereceden ipotek bulunmaktadır. Söz konusu ipotek, Şirketin kendi finansman ihtiyaçları doğrultusunda 20.01.2025 ve 27.01.2025 tarihlerinde QNB Banktan temin edilen krediler karşılığında QNB Bank adına tesis edilmiş olup, söz konusu kredilerin güncel anapara bakiyesi yaklaşık 328 milyon TL tutarındadır.

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

a) Devralan Şirket – Adra GYO

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Tic. Sic. No: 270903
MERSİS No: 0839001800000001

**ANADOLU GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi
No:51/A Torbalı/İZMİR
Tic. Sic. No: 270903
MERSİS No: 0839001800000001



Adra GYO Stoklar, TL	30.06.2025 BDR	Ekspertiz	Finansal Değer
Arsa Stoklar	1.458.314.510	4.497.676.000	9.304.000.000
Şehzadeler 931 Ada 13 Parsel Arsası	99.977.280	1.512.500.000	4.059.000.000
Şehzadeler 933 Ada 8 Parsel Arsası	99.977.280	253.176.000	473.000.000
Altınoluk 356 Ada 1 Parsel Arsası (Narlı Bölgesi)	210.825.584		
Altınoluk 361 Ada 1 Parsel Arsası (Narlı Bölgesi)	296.180.419		
Altınoluk 492 Ada 3 Parsel Arsası (Narlı Bölgesi)	15.059.224	1.150.000.000	1.150.000.000
Altınoluk 493 Ada 1 Parsel Arsası (Narlı Bölgesi)	665.000		
Yalören 1835 Parsel Arsası	180.430.676	270.000.000	270.000.000
Turgutlu Yedi Eylül Arsası	197.876.200	680.000.000	2.190.000.000
Manisa Yunusemre 2057 Ada 3 Parsel	275.322.847	550.000.000	1.080.000.000
İzmir Çaybaşı 234 Ada 2 Parsel	82.000.000	82.000.000	82.000.000
Tamamlanan Konut Projeleri	611.242.881	1.725.775.000	1.725.775.000
Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi	158.371.294	575.823.000	575.823.000
Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi	33.383.450	126.330.000	126.330.000
Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi	279.876.818	746.637.000	746.637.000
Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi	139.611.319	276.985.000	276.985.000
Toplam Stok Değerleri	2.069.557.391	6.223.451.000	11.029.775.000
Adra GYO Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, TL	30.06.2025 BDR	Ekspertiz	Finansal Değer
Torbalı Alışveriş Merkezi	625.000.000	625.000.000	625.000.000
Balıkesir Alışveriş Merkezi	1.100.000.000	1.100.000.000	1.100.000.000
Daireler (801 Ada 2 Parsel (1 Adet)):	29.380.000	29.380.000	29.380.000
Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi	70.695.000	70.695.000	70.695.000
Edremit Zeytinli Mahallesi 1812 Ada 1-2-3 Parsel	3.950.000.000	3.950.000.000	3.950.000.000
Toplam YAG Değerleri	5.775.075.000	5.775.075.000	5.775.075.000
Stok+YAG Toplamı, TL	7.844.632.391	11.998.526.000	16.804.850.000
Kayıtlı Değere Göre Değer Artışı, TL		4.153.893.609	8.960.217.609

Adra GYO bilançoda stoklar hesabında takip ettiği arsa ve tamamlanmış konut projelerini maliyetleri ile göstermektedir. Her bir gayrimenkul için SPK lisanslı gayrimenkul değerleme firması tarafından hazırlanmış ekspertiz raporları bulunmakta olup ilgili ekspertiz raporları işbu duyuru metninin ekler kısmında yer almaktadır. Adra GYO yatırım bilançoda amaçlı gayrimenkuller hesabında takip ettiği gayrimenkulleri gerçeğe uygun değerlerle takip etmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 30.06.2025 itibarıyla kayıtlı değeri 5.775.075.000 TL olup rayiç değerleri kayıtlı değerlerine eşittir.

c) Devrolunan Şirket – Anadolu Gayrimenkul

Anadolu Gayrimenkul Stoklar, TL	30.06.2025 BDR	Ekspertiz	Finansal Değer
Doğanlar Mah., Kavaklıkuyu Mevki, Bornova, 22359 Ada 2 Parsel	443.805.334	1.480.000.000	1.480.000.000
Zeytinler Köyü, Tatar Mevki, Urla, 159 Ada 3 Parsel	215.269.004	14.500.000	14.500.000
Şemikler Mahallesi, Karşıyaka, 25032 Ada 1 Parsel	10.174.349	411.455.000	990.000.000
Şemikler Mahallesi, Karşıyaka, 26940 Ada 1 Parsel	787.444.046	2.000.000.000	4.257.705.413
Şemikler Mahallesi, Karşıyaka, 26941 Ada 1 Parsel	461.096.180	1.030.000.000	2.324.113.737
Şemikler Mahallesi, Karşıyaka, 26943 Ada 1 Parsel	392.620.510	880.000.000	2.065.469.510
Şemikler Mahallesi, Karşıyaka, 25051 Ada 1 Parsel	343.056.155	690.000.000	1.477.711.410
Toplam Stok Değerleri, TL	2.653.465.578	6.505.955.000	2.609.100.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, TL	30.06.2025 BDR	Ekspertiz	Finansal Değer
Arazi ve Arsalar	2.934.000.000	2.934.000.000	2.934.000.000
-Şekerpınar Mahallesi 182 Ada 12 Parsel	2.934.000.000	2.934.000.000	2.934.000.000
Binalar	1.066.000.000	1.066.000.000	1.066.000.000

ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51 Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 638 003 45 16
MERSİS NO: 06390030000000000000000000

51

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

ANADOLU GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi, Aydın Caddesi
Torbalı V.D. 638 003 45 16
MERSİS NO: 06390030000000000000000000

Anadolu Gayrimenkul Stoklar, TL	30.06.2025 BDR	Ekspertiz	Finansal Değer
-Şekerpınar Mahallesi 182 Ada 12 Parsel	1.066.000.000	1.066.000.000	1.066.000.000
Toplam YAG Değerleri, TL	4.000.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000

Stok+YAG Toplamı, TL	6.653.465.578	10.505.955.000	16.609.500.000
Kayıtlı Değere Göre Değer Artışı, TL		3.852.489.422	9.956.034.422
Değer Artışı Vergi Etkisi		-385.248.942	-995.603.442
Anadolu Gayrimenkul Ana Ortaklık Özkaynakları, TL		5.770.886.015	5.770.886.015
Anadolu Gayrimenkul Net Aktif Değer, TL		9.238.126.495	14.731.316.995

Anadolu Gayrimenkul bilançoda stoklar hesabında takip ettiği arsa ve tamamlanmış konut projelerini maliyetleri ile göstermektedir. Her bir gayrimenkul için SPK lisanslı gayrimenkul değerleme firması tarafından hazırlanmış ekspertiz raporları bulunmaktadır. Anadolu Gayrimenkul bilançoda yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında takip ettiği gayrimenkulleri gerçeğe uygun değerlerle takip etmektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 30.06.2025 itibariyle kayıtlı değeri 4.000.000.000 TL olup rayiç değerleri kayıtlı değerlerine eşittir.

Diğer taraftan, SPK'nın III-48.1 sayılı GYO Tebliğinde belirlenen GYO'ların yatırım ve faaliyet esaslarına ilişkin hükümler uyarınca, Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye ait İzmir ili Karşıyaka ilçesi 25035 ada 1 parsel konumundaki "Yüksek Vadi AVM" birleşme portföyüne katılmayacaktır. Söz konusu gayrimenkulün 30.06.2025 tarihi itibariyle değeri bağımsız değerleme raporuyla 220.000.000 TL olarak tespit edilmiştir. Bu kapsamda, birleşme sonrası portföyde yer almayacağı için Anadolu Gayrimenkul'ün 30.06.2025 tarihli finansal tablosunda yer alan bu gayrimenkulün ekspertiz değerinden düşük olmayacak bir bedelle 31.12.2025 tarihinden önce satışı gerçekleştirilecektir.

12. FİNANSAL DURUM VE FAALİYET SONUÇLARINA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

12.1. Finansal durum ve faaliyet sonuçları

a) Devralan Şirket – Adra GYO:

Adra GYO'nun finansal verilerine www.adragyo.com.tr internet sitesinden ve KAP'da yayınlanmış finansal tablolarından ulaşılabilir.

FİNANSAL DURUM TABLOSU

VARLIKLAR	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.06.2025	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2024
Dönen Varlıklar	3.169.972.246	3.278.358.733
Nakit ve Nakit Benzerleri	793.832.655	80.905.368
Ticari Alacaklar	23.550.009	7.032.737
Diğer Alacaklar	1.538.471	1.521.000
Stoklar	2.069.557.391	2.000.274.058
Peşin Ödenmiş Giderler	258.624.135	1.388.689.970

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:61/A Torbalı/İZMİR
Tic. Sic. No: 263908/05000000000
MERSİS NO: 06390038000000000001

52

**ANADOLU GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çaybaşı Mahallesi 182 Ada 12 Parsel
Tic. Sic. No: 263908/05000000000
MERSİS NO: 06390038000000000001

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

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

KÂR VEYA ZARAR TABLOSU	01.01.2025	01.01.2024
	30.06.2025	30.06.2024

Hasılat	376.489.073	263.784.099
Satışların Maliyeti (-)	(151.398.168)	(111.789.902)
Brüt Kâr/(Zarar)	225.090.905	151.994.197
Genel Yönetim Giderleri (-)	(10.433.012)	(4.800.350)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(8.155.434)	(9.093.576)

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:5379 / Torbalı/İZMİR
 Torbalı V.D. 630 083 05 16
 MERSİS NO:08330031000000000000000000

53

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
 Çaybaşı Mahallesi
 Torbalı V.D. 321 083 05 16

Doküman Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181b0683e/A
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

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
Pay Başına Kazanç (TL)	0,48	2,32

DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

	01.01.2025	01.01.2024
	30.06.2025	30.06.2024
Dönem Net Kârı/(Zararı)	140.358.207	680.929.989
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	352.473	(62.965)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	240.477	(62.965)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/(Gideri)	111.996	-
Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)	352.473	(62.965)
Toplam Kapsamlı Gelir	140.710.680	680.867.024

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Tic. Sic. No: 639 083 86 16
MERSİS NO: 0639003861600001

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



Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap içiçeriler		İlgili Düzeneleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	
Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)		791.832.643	880.904.335	NNB-KISA VADELİ FV
Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)		3.894.652.791	4.089.314.414	STK
İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)		1.679.998.870	1.679.998.870	Kapsam Dışı
İhtisli taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (c)		-	-	DTA
Diğer varlıklar			396.186.892	286.383.380	AKTİF-NNB-FV-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
İhtisli taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (c)		20.345.129	15.443.321	DTB
Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31		6.358.671.278	6.607.833.061	ÖZKAYNAK
Diğer kaynaklar			383.634.379	313.530.017	PASİF-KRD-DFY-FXB-TB-ÖZKAYNAK
Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)		6.764.650.786	6.936.806.399	
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzeneleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	
Para ve sermaye piyasası araçlarının 5 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)		-	-	BNK
Dönüş cinsinden vadeli-vadesiz mevduatı - özel cari kârılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduatı Kârılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)		6.751.140	1.887.977	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
Ard tutulan arsa-araziler	III-48.1. Md. 24 / (e)		-	-	Kapsam Dışı
Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (e)		-	-	Kapsam Dışı
İştirakçi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 24 / (e)		-	-	Kapsam Dışı
Gayrimenkul krediler	III-48.1. Md. 31		-	-	Kapsam Dışı
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyetli ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)		-	-	TRB
Teb: Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (f)		413.040.000	306.531.554	Kapsam Dışı
Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzeneleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024	Asgari/Azami Oran	
Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyetli 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 / (d)(b)	37,37%	58,93%	≥ %51	
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	36,37%	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	
Ard Tutulan Arsa-Araziler	III-48.1. Md. 24 / (e)	0,00%	0,00%	≤ %20	
İştirakçi Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 25 / (a)	0,00%	0,00%	≤ %10	
Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	0,32%	0,20%	≤ %500	
TL ve Dönüş Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduatı - Özel Cari Kârılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,10%	0,02%	≤ %10	
Teb: Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (f)	6,11%	7,31%	≤ %10	

Adra GYO'nun toplam varlıklarının 31.12.2024 ve 30.06.2025 tarihli bilançolarında sırasıyla % 36,77'si ve % 35,09'u dönen varlıklardan, oluşmaktayken dönen varlıklarının sırasıyla % 26,87'si ve % 25,04'ü nakit ve nakit benzerlerinden ve dönen varlıklarının sırasıyla % 67,11'i ve % 65,29'u stoklardan oluşmaktadır.

Finansal borcu bulunmayan ve özkaynak ağırlıklı güçlü bir mali yapıya sahip olan Adra GYO'nun 31.12.2024 ve 30.06.2025 tarihli bilançolarına göre ticari borçları son derece düşük tutarda kalmaktadır.

Ödenmiş sermayesi 293.700.000 TL olan Adra GYO'nun 31.12.2024 ve 30.06.2025 tarihli bilançolarında özkaynakları sırasıyla 8.383.623.373 TL ve 8.340.015.888 TL olup ödenmiş sermayesinin 28 katından fazladır.

Adra GYO'nun hasılatı 01.01.2024-30.06.2024 ve 01.01.2025- 30.06.2025 tarihlerinde sırasıyla 263.484.692 TL ve 376.489.073 TL olarak gerçekleşmiştir.

b) Devrolunan Şirket — Anadolu Gayrimenkul

FİNANSAL DURUM TABLOSU

VARLIKLAR	30.06.2025	31.12.2024
Dönen Varlıklar	2.705.247.751	2.652.280.491
Nakit ve Nakit Benzerleri	669.800	1.006.659
Diğer Alacaklar	2.897.338	3.491.943
Stoklar	2.653.465.578	2.651.587.589
ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
Çaybaşı Mah. Aydıncı Cad. No:5/1A Torbalı/İZMİR		
Tic. Sic. No: 273903/0646		
MERSİS No: 0834003061800001		
ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİMLERİ ŞİRKETİ		
Çaybaşı Mahallesi		
Çaybaşı Mah. Aydıncı Cad. No:5/1A Torbalı/İZMİR		
Tic. Sic. No: 273903/0646		
MERSİS No: 0834003061800001		

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	384.722
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
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	01.01.2024
	30.06.2025	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	45.430.008

Finansman Gelirleri	165.918	-
Finansman Giderleri (-)	(82.634.652)	(260.293.13)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	114.174.722	86.848.708
Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)	802.500.246	17.006.938

ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 Caybaşı Mah. Aydın Cad. No: 51/A Torbalı/İZMİR
 Torbalı V.D. 639 083 66 16
 MERSİS NO: 063908366160000

56

ANADOLU GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
 Caybaşı Mahallesi No: 11/A Torbalı/İZMİR
 Torbalı V.D. 3 2 2 7

Doküman Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181fb68ae1/A
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



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
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI	01.01.2025	01.01.2024
	30.06.2025	30.06.2024
Dönem Net Kârı/(Zararı)	431.431.348	174.970.604
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	-	-
Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	431.431.348	174.970.604

Anadolu Gayrimenkul'ün toplam varlıklarının 31.12.2024 ve 30.06.2025 tarihli bilançolarında sırasıyla % 43,24'ü ve % 38,94'ü dönen varlıklardan, dönen varlıklarının sırasıyla % 99,25'i ve % 98,08'i stoklardan oluşmaktadır.

Ödenmiş sermayesi 2.490.000.000 TL olan Anadolu Gayrimenkul'ün 31.12.2024 ve 30.06.2025 tarihli bilançolarında özkaynakları sırasıyla 5.339.454.667 TL ve 5.770.886.015 TL'dir. Anadolu Gayrimenkul'ün hasılatı 01.01.2024-30.06.2024 ve 01.01.2025- 30.06.2025 tarihlerinde sırasıyla 514.043.997 TL ve 109.680.705 TL olarak gerçekleşmiştir.

12.2. Birleşmeye taraf şirketlerin borçluluk durumu

a) Devralan Şirket — Adra GYO

Adra GYO'nun 31.12.2024 ve 30.06.2025 yıllarına ait kredi borcu bulunmamaktadır.

06 2025 Sunum Endeksli			
Borçluluk Durumu, TL	31.12.2024	31.12.2024	30.06.2025
Kısa vadeli yükümlülükler	15.302.936	17.854.537	40.921.565
Garantili	-	-	-
Teminatlı	-	-	-
Garantisiz/Teminatsız	15.302.936	17.854.537	40.921.565
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	441.221.183	514.790.097	653.780.396
Garantili	-	-	-
Teminatlı	-	-	-
Garantisiz/Teminatsız	441.221.183	514.790.097	653.780.396
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	456.524.119	532.644.634	694.701.961

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/K Torbalı/İZMİR
Tic. Sic. No: 263908/00000001
MERSİS No: 083900150000000001

57

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Cad. No:51/K Torbalı/İZMİR
Tic. Sic. No: 263908/00000001
MERSİS No: 083900150000000001

Doküman Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181b000ae
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Özkaynaklar	7.185.515.510	8.383.623.373	8.340.015.888
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	293.700.000	293.700.000	293.700.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	1.012.884.403	1.230.743.378	1.230.743.378
Kar Veya Zararda Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler	-526.077	-613.795	-261.322
Kardan Kısıtlanmış Yedekler	681.751.427	795.426.186	979.744.351
Geçmiş Yıllar Karları	2.111.636.823	2.463.729.675	3.677.482.722
Dönem Net Kar'ı	1.198.272.143	1.398.071.212	140.358.207
TOPLAM KAYNAKLAR	7.642.039.629	8.916.268.007	9.034.717.849

06 2025 Sunum Endeksli			
Net Borçluluk Durumu, TL	31.12.2024	31.12.2024	30.06.2025
A. Nakit	-	-	-
B. Nakit Benzerleri	755.014.733	880.905.365	793.832.655
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-	-	-
D. Likidite (A+B+C)	755.014.733	880.905.365	793.832.655
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0	0	0
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	0	0	0
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	0	0	0
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	0	0	0
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	0	0	0
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	-755.014.733	-880.905.365	-793.832.655
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	0	0	0
L. Tahviller	0	0	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0	0	0
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	0	0	0
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	-755.014.733	-880.905.365	-793.832.655

b) Devrolunan Şirket — Anadolu Gayrimenkul

Anadolu Gayrimenkul'ün 30.06.2025 ve 31.12.2024 yıllarına ait kısa vadeli borçlanmalar kalemindeki borcunun tamamı banka kredilerinden oluşmaktadır.

06 2025 Sunum Endeksli		
Borçluluk Durumu, TL	30.06.2025	31.12.2024
Kısa vadeli yükümlülükler	391.916.387	357.341.348
Garantili	-	-
Teminatl	-	-
Garantisiz/Teminatsız	391.916.387	357.341.348
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	783.240.320	36.406.702
Garantili	-	-
Teminatl	-	-
Garantisiz/Teminatsız	783.240.320	36.406.702

ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No: 33/A Torbalı/İZMİR
Tic. Sic. No: 27.639 083 86 16
MERSİS No: 06390034061600001

58

ANADOLU GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın
Cad. No: 33/A Torbalı/İZMİR
Tic. Sic. No: 27.639 083 86 16
MERSİS No: 06390034061600001

Doküman Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-9351814b58ae
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı	1.175.156.707	793.748.050
Özkaynaklar	5.770.886.015	5.339.454.667
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	2.490.000.000	2.490.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	1.798.452.432	1.798.452.432
Kar Veya Zararda Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler	0	0
Kardan Kısıtlanmış Yedekler	94.707.123	94.707.123
Geçmiş Yıllar Karları	956.295.112	568.064.471
Dönem Net Kar'ı	431.431.348	388.230.641
TOPLAM KAYNAKLAR	6.946.042.722	6.133.202.717

06 2025 Sunum Endeksli		
Net Borçluluk Durumu, TL	30.06.2025	31.12.2024
A. Nakit	-	-
B. Nakit Benzerleri	669.800	1.026.699
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-	-
D. Likidite (A+B+C)	669.800	1.026.699
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	0	0
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	323.471.869	353.732.671
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	47.405.047	0
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	0	0
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	370.876.916	353.732.671
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	370.207.116	352.705.972
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	38.131.823	0
L. Tahviller	0	0
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	0	0
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	38.131.823	0
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	408.338.939	352.705.972

13. BİRLEŞMEYE TARAF ŞİRKETLERİN FON KAYNAKLARI

13.1. Kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

a) Devralan Şirket — Adra GYO

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 itibarıyla itibarıyla, kısa ve uzun vadeli finansal borçlanma bulunmamaktadır. Şirket faaliyet giderlerini ve yeni projelerini yapmak üzere halka arzdan elde ettiği gelirleri ve mevcutta tamamlanmış projelerinden yapmış olduğu satışlarla kendine fon kaynağı sağlamaktadır.

b) Devrolan Şirket — Anadolu Gayrimenkul

Şirket'in kısa ve uzun vadeli finansal borçlanmalarının detayları aşağıda açıklanmıştır:

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Tic. Sic. No: 270903
MERSİS No: 06390831001600001

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A Torbalı/İZMİR
Tic. Sic. No: 270903
MERSİS No: 06390831001600001

59

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

Kısa Vadeli Finansal Borçlar	30.06.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Banka Kredileri	323.471.869	353.732.671
-TL Bazlı Taksitli Krediler	323.471.869	300.062.663
-TL Bazlı Rotatif Krediler	-	53.670.008
Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taksitleri ve Faizleri	47.405.047	-
-TL Bazlı Taksitli Krediler	47.405.047	-
Toplam	370.876.916	353.732.671
Uzun Vadeli Finansal Borçlar	30.06.2025	31.12.2024
Uzun Vadeli Banka Kredileri	38.131.823	-
-TL Bazlı Taksitli Krediler	38.131.823	-
Toplam	38.131.823	-

Şirket'in finansal borçların vadelerine göre ödeme tablosu aşağıdaki gibidir;

Finansal Borçlar	30.06.2025	31.12.2024
0 - 3 Ay	323.471.869	53.670.008
3 - 12 Ay	47.405.047	300.062.663
1 - 5 Yıl	38.131.823	-
Toplam	409.008.739	353.732.671

13.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

a) Devralan Şirket — Adra GYO

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş
	1.01.2025	1.01.2024
	30.06.2025	30.06.2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	204.846.836	-360.539.872
Dönem Kârı/(Zararı)	140.358.207	680.929.989
Dönem Net Kârı/(Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler;	46.651.443	1.252.652.789
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	1.418.263	1.399.448
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	10.057.624	-
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	-199.344	365.481
Faiz Gelirleri ve (Giderleri) İle İlgili Düzeltmeler	-12.469.184	-65.921.922
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	-246.229.777	-
Vergi Gelirli/(Gideri) İle İlgili Düzeltmeler	230.188.016	-
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar/(Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	12.500.000	12.354.215
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler	51.385.845	1.304.555.567
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	24.097.912	-2.294.123.650
Ticari Alacaklardaki Azalış/(Artış) ile İlgili Düzeltmeler	-16.146.798	1.047.494
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış/(Artış) ile İlgili Düzeltmeler	91.240	782.819
Stoklardaki Azalışlar/(Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	120.602.623	-2.287.213.858

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mah. Aydıncı Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Ticaret Sic. No: 269903/0646
MERSİS No: 0689003000000001

60

**ANADOLU GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çaybaşı Mahallesi Aydıncı Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Ticaret Sic. No: 269903/0646
MERSİS No: 0689003000000001

Dogrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181f089a0
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış/(Artış)	-100.020.383	-73.602.568
Ticari Borçlardaki Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	359.941	3.155.093
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/(Azalış)	123.593	131.859
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	31.789	68.256
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/(Azalış)	12.505.556	-31.842.843
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6.550.351	10.361.341
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	211.107.562	-360.539.872
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	-272.566	-
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	-5.988.160	-
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	12.453.357	51.601.947
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	-121.191	-16.532
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11.143.972	16.613.240
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	-4.847.982	-
Alınan Faiz	6.278.558	35.005.239
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	-178.482.271	-116.484.042
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları	-184.318.165	-147.865.969
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	22.080.915
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	-	-21.404.161
Ödenen Faiz	-100.737	-437.681
Alınan Faiz	5.936.631	30.751.707
Diğer Nakit Girişleri/(Çıkışları)	-	391.147
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)	38.817.922	-425.421.967
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)	38.817.922	-425.421.967
E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	880.905.365	3.212.123.421
F. Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi	-125.890.632	-1.305.279.908
G. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	793.832.655	1.481.421.546

ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Ticaret Sic. No: 289103/06.16
MERSİS NO: 0839003064600001



b) Devrolunan Şirket — Anadolu Gayrimenkul

	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akımları	61.655.598	(1.951.183)
Dönem Kârı/(Zararı)	431.431.348	174.970.604
Dönem Net Kârı/(Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler;		
Amortisman ve İfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	(333.861.592)	(139.639.459)
Faiz Gelirleri ve (Giderleri) İle İlgili Düzeltmeler	1.447.570	812.497
Gerçeğe Uygun Değer Kazançları/(Kayıpları) İle İlgili Düzeltmeler	83.990.998	32.172.323
Vergi Geliri/(Gideri) İle İlgili Düzeltmeler	(665.845.608)	-
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar/(Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	371.068.898	(157.893.666)
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler	876.027	-
	(125.399.477)	(14.730.613)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	(35.914.158)	(37.462.672)
Ticari Alacaklardaki Azalış/(Artış) ile İlgili Düzeltmeler	-	28.318.690
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış/(Artış) ile İlgili Düzeltmeler	(2.649.396)	119.950
Stoklardaki Azalışlar/(Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	(20.957.989)	187.974.981
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış/(Artış)	(28.754.633)	865.308
Ticari Borçlardaki Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	14.294.340	(162.537.772)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	1.742.149	(93.425.691)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/(Azalış)	-	(8.374.290)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	411.371	9.596.152
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	61.655.598	(2.131.527)
Vergi İadeleri/(Ödemeleri)	-	180.344
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	(94.194.873)	173.562.360
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	1.416.670	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(175.249)	(4.831.178)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	178.202.319
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(97.571.693)	-
Alınan Faiz	2.135.399	191.219
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	32.329.102	(168.817.227)
Kar Payı Ödemeleri	-	(393.960.629)
Borç Kaynaklanan Nakit Girişleri	458.792.758	250.000.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(344.089.763)	-
Ödenen Faiz	(82.539.811)	(26.539.848)
Alınan Faiz	165.918	1.683.250
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)	(210.173)	2.793.950
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)	(210.173)	2.793.950
E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	1.026.699	13.121.864
F. Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi	(146.726)	(1.281.600)
G. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	669.800	10.840.264

ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İzmir
Ticaret Sicil No: 270800
MERSİS No: 0839003800000001

ANADOLU GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İzmir
Ticaret Sicil No: 270800
MERSİS No: 0839003800000001



13.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

a) Devralan Şirket— Adra GYO

Adra GYO'nun mevcut durum itibarıyla borçlanma ve/veya yabancı kaynak kullanma ihtiyacı bulunmamaktadır.

b) Devrolunan Şirket— Anadolu Gayrimenkul

Anadolu Gayrimenkul'ün mevcut durum itibarıyla borçlanma ve/veya yabancı kaynak kullanma ihtiyacı bulunmamaktadır.

13.4. İşletme sermayesi beyanı:

a) Devralan Şirket— Adra GYO

Adra GYO'nun 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla dönen varlıkları 3.169.972.246 TL, kısa vadeli yükümlülükleri 40.921.565 TL olup, net işletme sermayesi 3.129.050.681 TL'dir. Şirketin işletme sermayesi açığı bulunmamaktadır.

b) Devrolunan Şirket— Anadolu Gayrimenkul

Anadolu Gayrimenkul'ün 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla dönen varlıkları 2.705.247.751 TL, kısa vadeli yükümlülükleri 391.916.387 TL olup, net işletme sermayesi 2.313.331.364 TL'dir. Şirket'in net işletme sermayesi açığı bulunmamaktadır.

13.5. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi:

a) Devralan Şirket— Adra GYO

Yoktur.

b) Devrolan Şirket— Anadolu Gayrimenkul

Yoktur.

13.6. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar ile finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:

a) Devralan Şirket— Adra GYO

Yoktur.

b) Devrolan Şirket— Anadolu Gayrimenkul

Yoktur.

14. ARASTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/TZMLR
Torbalı V.D. 639/003 B6-16
MERSİS No: 0639000061600001

63

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181b008e
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



14.1. İşleme esas finansal tablo dönemi itibariyle Birleşmeye taraf şirketlerin araştırma ve geliştirme politikaları ile sponsorluk yaptığı araştırma ve geliştirme etkinlikleri için harcanan tutarlar da dahil olmak üzere bu etkinlikler için yapılan ödemeler hakkında bilgi:

a) Devralan Şirket— Adra GYO

Yoktur.

b) Devrolan Şirket— Anadolu Gayrimenkul

Yoktur.

15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI, ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER VE PERSONEL

15.1. Birleşmeye taraf şirketlerin genel organizasyon şeması:

Birleşmeye taraf olan şirketlerin organizasyon şeması aşağıda sunulmaktadır.

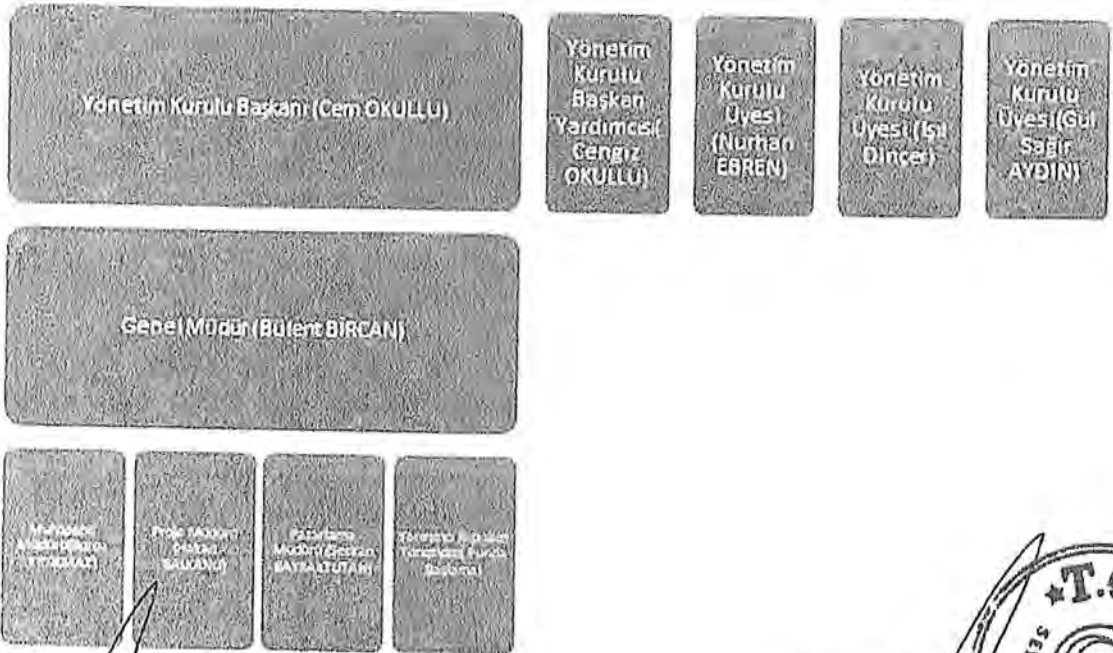
a) Devralan Şirket—Adra GYO

b) Devrolunan Şirket— Anadolu Gayrimenkul

Operasyonel çalışanı ve organizasyon şeması bulunmamakta olup faaliyetlerle alakalı Adra Holding ve Grup Şirketleri'nden destek alınmaktadır.

15.2. İdari yapı:

15.2.1. Birleşmeye taraf şirketlerin yönetim kurulu üyeleri hakkında bilgi:



ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A-Torbalı/İZMİR
Tic. Sic. No: 263083/06.05
MERSİS No: 063000306100001

ANADOLU GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi PAZARI
No:51/A Torbalı/İZMİR
Tic. Sic. No: 263083/06.05
MERSİS No: 063000306100001



a) Devralan Şirket - Adra GYO

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda Şirkette Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Cem OKULLU*	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	3 yıl/31 ay	131.200.000	48,65-%
Cengiz OKULLU*	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 yıl/31 ay	80.000.000	29,66-%
Nurhan EBREN	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	3 yıl/31 ay	-	-%
Gül SAĞIR AYDIN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl/ 7 ay	-	-%
Işıl DİNÇER	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	1 yıl/ 7 ay	-	-%

*İlgili kişilerin doğrudan ve dolaylı payların toplamına yer verilmiştir. Adra GYO'nun doğrudan ve dolaylı ortaklık yapısına ilişkin detaylı bilgi, işbu duyuru metnini 17.1-a bölümünde yer almaktadır.

b) Devrolunan Şirket – Anadolu Gayrimenkul

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda Şirkette Üstlendiği Görevler	Görev Süresi / Kalan Görev Süresi	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Cem OKULLU	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkanı	3 yıl/24 ay	1.740.000.000	69,88%
Cengiz OKULLU	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 yıl/24 ay	750.000.000	30,12%

15.2.2. Yönetimde söz sahibi olan personel hakkında bilgi:

a) Devralan Şirket -Adra GYO:

Adı-Soyadı	Görevi	Mesleği	Son 5 Yılda Üstlendiği Görevler
Cem OKULLU	Y.K. Başkanı	İş adamı	Yönetim Kurulu Başkanı
Cengiz OKULLU	Y.K. Başkan Vekili	İş adamı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Nurhan EBREN	Y.K. Üye	İç Mimar	Yönetim Kurulu Üyesi
Gül SAĞIR AYDIN	Y.K. Bağımsız Üye	Pazarlama Müdürü	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Işıl DİNÇER	Y.K. Bağımsız Üye	Mimar	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

b) Devrolunan Şirket – Anadolu Gayrimenkul

Yoktur.

15.2.3. Birleşmeye taraf şirketler son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucular hakkında bilgi:

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Ticaret Sicil No: 290906
MERSİS NO: 083900315100001

65

ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Ticaret Sicil No: 290906
MERSİS NO: 083900315100001

Doküman Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-9351811b68ae-325-11
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



a) Devralan Şirket: Adra GYO

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda Şirkette Üstlendiği Görevler	Şirket dışında yürüttükleri önemli faaliyetler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Cem OKULLU*	Yönetim Kurulu Başkanı		Cem Zeytin A.Ş. Ortağı Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortağı Batı Ege İnşaat A.Ş. Ortağı Bilen Bilen İnşaat A.Ş. Ortağı Yahya Gıda A.Ş. Ortağı Natürel Frozen Gıda A.Ş. Ortağı Adra Holding A.Ş. Ortağı	131.200.000	48,65-%
Cengiz OKULLU*	Yönetim Kurulu Başkan Vekili		Cem Zeytin A.Ş. Ortağı Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortağı Natürel Frozen Gıda A.Ş. Ortağı Adra Holding A.Ş. Ortağı	80.000.000	29,66-%

*İlgili kişilerin doğrudan ve dolaylı payların toplamına yer verilmiştir. Adra GYO'nun doğrudan ve dolaylı ortaklık yapısına ilişkin detaylı bilgi, işbu duyuru metnini 17.1-a bölümünde yer almaktadır.

b) Devrolunan Şirket: Anadolu Gayrimenkul

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda Şirkette Üstlendiği Görevler	Şirket dışında yürüttükleri önemli faaliyetler	Sermaye Payı	
				(TL)	(%)
Cem OKULLU	Yönetim Kurulu Başkanı		Cem Zeytin A.Ş. Ortağı Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortağı Batı Ege İnşaat A.Ş. Bilen Bilen İnşaat A.Ş. Yahya Gıda A.Ş. Natürel Frozen Gıda A.Ş. Ortağı Adra Holding A.Ş. Ortağı	1.740.000.000	69,88%
Cengiz OKULLU	Yönetim Kurulu Başkan Vekili		Cem Zeytin A.Ş. Ortağı Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortağı Natürel Frozen Gıda A.Ş. Ortağı Adra Holding A.Ş. Ortağı	750.000.000	30,12%

ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/12.Ml/İ
Torbalı V.D. 639 083 86 16
MERSİS NO:0639083861600001

ANADOLU GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi
No:51/A Torbalı/12.Ml/İ
Torbalı V.D. 325 114 45 77



15.2.4. Birleşmeye taraf şirketlerin mevcut yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personel ile Birleşmeye taraf şirketlerin son 5 yıl içerisinde kurulmuş ise kurucuların birbiriyle olan akrabalık ilişkileri hakkında bilgi:

Devralan şirket Adra GYO ile Devrolunan şirket Anadolu Gayrimenkul'un Yönetim Kurulu üyeleri Cem OKULLU ve Cengiz OKULLU kardeşlerdir.

15.3. Birleşmeye taraf şirketlerin yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin son durum da dahil olmak üzere son beş yılda, yönetim kurullarında bulunduğu veya ortağı olduğu bütün şirketlerin unvanları, bu şirketlerdeki sermaye payları ve bu yönetim kurullarındaki üyeliğinin veya ortaklığının halen devam edip etmediğine dair bilgi:

a) Devralan Şirket - Adra GYO

Son 5 Yılda Adra GYO YK Üyelerinin ortağı olduğu ya da yönetim kurulunda bulunduğu şirketler				
ADI SOYADI	ORTAĞI OLDUĞU YA DA YK ÜYELİĞİ OLAN ŞİRKETLER	SERMAYE PAYI	YK ÜYELİĞİ	PAY SAHİPLİĞİ
Cem OKULLU	Cem Zeytin A.Ş. Ortağı	22,12%	Devam ediyor.	Devam ediyor.
Cem OKULLU	Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortağı	3,45%	Devam ediyor.	Devam ediyor.
Cem OKULLU	Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Ortağı	69,88%	Devam ediyor.	Devam ediyor.
Cem OKULLU	Batı Ege İnşaat A.Ş.	100%	Devam ediyor.	Devam ediyor.
Cem OKULLU	Bilen Bilen İnşaat A.Ş.	100%	Devam ediyor.	Devam ediyor.
Cem OKULLU	Yahya Gıda A.Ş.	100%	Devam ediyor.	Devam ediyor.
Cem OKULLU	Natürel Frozen Gıda A.Ş. Ortağı	50%	Devam ediyor.	Devam ediyor.
Cem OKULLU	Adra Holding A.Ş. Ortağı	60%	Devam ediyor.	Devam ediyor.
Cengiz OKULLU	Cem Zeytin A.Ş. Ortağı	7%	Devam ediyor.	Devam ediyor.
Cengiz OKULLU	Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Ortağı	30,12%	Devam ediyor.	Devam ediyor.
Cengiz OKULLU	Natürel Frozen Gıda A.Ş. Ortağı	50%	Devam ediyor.	Devam ediyor.
Cengiz OKULLU	Adra Holding A.Ş. Ortağı	40%	Devam ediyor.	Devam ediyor.
Nurhan EBREN	Adra GYO A.Ş. YK Üyesi	-	Devam ediyor.	-
Gül SAĞIR AYDIN	Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Cem Zeytin A.Ş., Adra GYO A.Ş.	-	Devam ediyor.	-
İŞİL DİNÇER	Cem Zeytin A.Ş.	-	Devam ediyor.	-

b) Devrolunan Şirket – Anadolu Gayrimenkul

Son 5 Yılda Anadolu Gayrimenkul YK Üyelerinin ortağı olduğu ya da yönetim kurulunda bulunduğu şirketler				
ADI SOYADI	ORTAĞI OLDUĞU YA DA YK ÜYELİĞİ OLAN ŞİRKETLER	SERMAYE PAYI	YK ÜYELİĞİ	PAY SAHİPLİĞİ
Cem OKULLU	Cem Zeytin A.Ş. Ortağı	37,56%	Devam ediyor.	Devam ediyor.
Cem OKULLU	Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortağı	3,45%	Devam ediyor.	Devam ediyor.
Cem OKULLU	Batı Ege İnşaat A.Ş. Ortağı	100%	Devam ediyor.	Devam ediyor.
Cem OKULLU	Bilen Bilen İnşaat A.Ş. Ortağı	100%	Devam ediyor.	Devam ediyor.
Cem OKULLU	Yahya Gıda A.Ş. Ortağı	100%	Devam ediyor.	Devam ediyor.
Cem OKULLU	Natürel Frozen Gıda A.Ş. Ortağı	50%	Devam ediyor.	Devam ediyor.
Cem OKULLU	Adra Holding A.Ş. Ortağı	60%	Devam ediyor.	Devam ediyor.

ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:5/A Torbalı/İZMİR
Ticaret Sic. No: 263863
MERSİS No: 0639003861600001

Cem OKULLU	Adra GYO A.Ş. Ortağı	3,81%	Devam ediyor.	Devam ediyor.
Cengiz OKULLU	Cem Zeytin A.Ş. Ortağı	37,56%	Devam ediyor.	Devam ediyor.
Cengiz OKULLU	Natürel Frozen Gıda A.Ş. Ortağı	50%	Devam ediyor.	Devam ediyor.
Cengiz OKULLU	Adra Holding A.Ş. Ortağı	40%	Devam ediyor.	Devam ediyor.

15.4. Son 5 yılda, Birleşmeye taraf şirketlerin yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde yetkili olan personelden alınan, ilgili kişiler hakkında sermaye piyasası mevzuatı, 5411 sayılı Bankacılık Kanunu ve/veya Türk Ceza Kanununun 53 üncü maddesinde belirtilen süreler geçmiş olsa bile; kasten işlenen bir suçtan dolayı beş yıl veya daha fazla süreyle hapis cezasına ya da zimmet, irtikâp, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas, ihaleye fesat karıştırma, verileri yok etme veya değiştirme, banka veya kredi kartlarının kötüye kullanılması, kaçakçılık, vergi kaçakçılığı veya haksız mal edinme suçlarından dolayı alınmış cezai kovuşturma ve/veya hükümlülüğün ve ortaklık işleri ile ilgili olarak taraf olunan dava konusu hukuki uyuşmazlık ve/veya kesinleşmiş hüküm bulunup bulunmadığına dair bilgi:

Yoktur.

15.5. Son 5 yılda, Birleşmeye taraf şirketlerin mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personele ilişkin yargı makamlarınca, kamu idarelerince veya meslek kuruluşlarınca kamuya duyurulmuş davalar/suç duyuruları ve yaptırımlar hakkında bilgi:

Yoktur.

15.6. Son 5 yılda, Birleşmeye taraf şirketlerin mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin, yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olduğu şirketlerin iflas, kayyuma devir ve tasfiyeleri hakkında ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15.7. Son 5 yılda, Birleşmeye taraf şirketlerin mevcut yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi olan personelin herhangi bir ortaklıktaki yönetim kurulu üyeliğine veya şirketteki diğer yönetim görevlerine, mahkemeler veya kamu otoriteleri tarafından son verilip verilmediğine dair ayrıntılı bilgi:

Yoktur.

15.8. Son yıllık hesap dönemi itibariyle Birleşmeye taraf şirketler ve bağlı ortaklıkları tarafından, yönetim kurulu üyelerine ve yönetimde söz sahibi personele, iş ilişkisi sona erdirildiğinde yapılacak ödemelere/sağlanacak faydalara ilişkin sözleşmeler hakkında bilgi:

Yoktur.

15.9. Kurul düzenlemeleri uyarınca Birleşmeye taraf şirketlerin yatırımcı ilişkileri bölümü yöneticisinin veya konuya ilişkin görevli personelin adı, soyadı ve iletişim bilgileri ve sermaye piyasası faaliyet lisanslarının türü:

a) Devralan Şirket – Adra GYO

**ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/ZMİR
Torbalı V.D. 639 087 00 16
MERSİS NO: 06390870000000000000000000

68

**ANADOLU GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ**
Çaybaşı Mahallesi Aydın Cad. No:51/A Torbalı/ZMİR
Torbalı V.D. 639 087 00 16
MERSİS NO: 06390870000000000000000000

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



Ad soyad	Görevi	Görevlendirme Tarihi	Telefon	E-posta	Lisans Belgesi Türü
Funda BAŞLAMA	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	25.03.2025	0232 999 11 80	yatirimciiliskileri@adragyo.com.tr	SPK düzey 3 lisansı SPK Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı

b) Devrolunan Şirket — Anadolu Gayrimenkul

Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin yatırımcı ilişkileri ile ilgili personeli bulunmamaktadır.

15.10. Birleşme işlemine taraf şirketlerin komitelerinde yer alan üyelerin adı, soyadı ve bu komitelerin görev tanımı:

a) Devralan Şirket – Adra GYO:

03.07.2024 tarihinde Yönetim Kurulu'nun almış olduğu karara istinaden güncel komitelerin yapısı aşağıda yer almaktadır.

Komiteler	Başkanı ve Nitelikleri	Üyeler ve Nitelikleri	Toplanma Sıklığı
Kurumsal Yönetim Komitesi (KYK)	Gül SAĞIR AYDIN (Bağımsız Üye)	Işıl DİNÇER (Bağımsız Üye)	Yılda Bir kez
Denetimden Sorumlu Komite (DSK)	Işıl DİNÇER (Bağımsız Üye)	Gül SAĞIR AYDIN (Bağımsız Üye)	Yılda dört kez
Riskin Erken Saptanması Komitesi (RESK)	Işıl DİNÇER (Bağımsız Üye)	Gül SAĞIR AYDIN (Bağımsız Üye)	Yılda altı kez

b) Devrolunan Şirket — Anadolu Gayrimenkul

Yoktur.

15.11. Birleşmeye taraf şirketlerin işleme esas finansal tablo dönemi itibariyle personel sayısı, belli başlı faaliyet alanları ve coğrafi bölge itibariyle dağılımı ile bu bilgilerde görülen önemli değişiklikler hakkında açıklama:

a) Devralan Şirket — Adra GYO

Adra GYO'nun 30.06.2025 tarihi itibariyle kilit personel sayısı 5 kişidir. 2 kişi de idari kadrolarda görev almaktadır. Adra GYO tarafından istihdam edilen personelin tamamı Türkiye'de çalışmaktadır.

b) Devrolunan Şirket — Anadolu Gayrimenkul

Şirket'in 30.06.2025 tarihi itibariyle personel bulunmamaktadır.

ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A Torbalı/İZMİR
Torbalı V.D. 639 088 86 36
MERSİS NO: 0639083861600003

69

ANADOLU GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi
No:51/A Torbalı
Torbalı V.D. 325 1 16 66 86

Dogrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181f668ae
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>



16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER

16.1. Son yıllık hesap dönemi itibariyle Birleşmeye taraf şirketlerin yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personelinin; Birleşmeye taraf şirketler ve bağlı ortaklıklarına verdikleri her türlü hizmetler karşılığında aldıkları ücretler (şarta bağlı veya ertelenmiş ödemeler dahil) ve bu kişilere sağlanan benzeri menfaatler:

a) Devralan Şirket — Adra GYO:

30 Haziran 2025 tarihi itibariyle yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı 1.260.659 TL'dir.

b) Devrolunan Şirket — Anadolu Gayrimenkul:

Son yıllık hesap dönemi itibarıyla, üst yönetime sağladığı menfaat bulunmamaktadır.

16.2. Son yıllık hesap dönemi itibariyle Birleşmeye taraf şirketlerin yönetim kurulu üyeleri ile yönetimde söz sahibi personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için şirket veya bağlı ortaklıklarının ayırmış olduğu veya tahakkuk ettirdikleri toplam tutarlar:

Taraf şirketlerin yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için kanunen ödenmesi gereken menfaatler dışında ayırdığı ilave bir tutar yoktur.

Taraf şirketlerin yönetim kurulu üyeleri ve yönetimde söz sahibi olan personeline emeklilik aylığı, kıdem tazminatı veya benzeri menfaatleri ödeyebilmek için kanunen ödenmesi gereken menfaatler dışında ayırdığı ilave bir tutar yoktur.

17. ANA ORTAKLAR

17.1. Birleşmeye taraf şirketlerin son genel kurul toplantısı ve son durum itibariyle sermayedeki veya toplam oy hakkı içindeki payları doğrudan veya dolaylı olarak % 5 ve fazlası olan gerçek ve tüzel kişiler ayrı olarak gösterilmek kaydıyla ortaklık yapısı:

a) Devralan Şirket — Adra GYO

Adra GYO A.Ş. Ortaklık Yapısı					
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%
Adra Holding Anonim Şirketi	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	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%

ADRA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No: 51/A Torbalı/İZMİR
Tic Sicil No: 270833/03.06.16
MERSİ No: 0839008061600001

70

Doğrulama Kodu: 41a65998-cf32-4eba-93ae-935181f068ae
<https://spk.gov.tr/dokuman-dogrulama>

ANADOLU GAYRİMENKUL
YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ
Çaybaşı Mahallesi Ay...
No:51/A Torbalı
Tic Sicil No: 270833/03.06.16
MERSİ No: 0839008061600001