

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



01.01.2025-31.03.2025
FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
GENEL BİLGİLER	2
ŞİRKETİMİZ HAKKINDA.....	3
YÖNETİM KURULU	4
ÜST YÖNETİM	9
KOMİTELER	8
SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	10
BAĞLI ORTAKLIK VE İŞTİRAKLER.....	11
YATIRIMLAR.....	12
STOKLAR	14
FİNANSAL TABLOLAR	19

GENEL BİLGİLER

Şirket Bilgileri

Ticaret Unvanı: ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ticaret Sicil Numarası: 7569

Mersis No: 0639083861600001

Kayıtlı Sermaye Tavanı: 1.100.000.000

Çıkarılmış Sermaye: 293.700.000

Şirket İletişim Bilgileri: Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A (35880) Torbalı / İZMİR

Telefon:0 232 999 11 80

İnternet Adresi: www.adragyo.com.tr

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

ŞİRKETİMİZ HAKKINDA

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

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

VİZYONUMUZ:

ADRA GYO olarak, şeffaflık ve güvenilirlik hedefiyle gayrimenkul sektöründeki büyümemizi devam ettirerek, hissedarlarımıza karlı yatırımlar yapmayı sağlıyoruz.

MİSYONUMUZ:

Akılcı yatırımlar ile gayrimenkul piyasasında sağlam ve emin adımlarla ilerleyerek, var olan yatırımlarımızı en iyi şekilde değerlendirmek, ortaklarımıza daha yüksek kar payı ve daha yüksek piyasa değeri sunmak, böylece ortaklık değerini arttırmak ve hitap ettiğimiz müşteri kitlesinde en yüksek müşteri memnuniyetini sağlamak misyonunu üstleniyoruz.

HEDEFLER:

ADRA GYO olarak, sorumluluk bilinci ile hareket ederek, yatırımlarımızı ve kaynaklarımızı etkin bir şekilde değerlendirmek, sürdürülebilir büyüme ve yüksek karlılık ilkemizle, paydaşlarımız ve tüm menfaat sahipleri için fark yaratacak karlı projelere imza atmak hedefindeyiz.

YÖNETİM KURULU

Şirket esas sözleşmesinin “Yönetim Kurulu ve Görev Süresi” başlıklı 14. maddesi uyarınca; Şirket’in işleri ve idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) en fazla 9 (dokuz) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

19.03.2025 tarihli 11295 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazete ’sinde ilan edilen Yönetim Kurulu aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

Adı ve Soyadı	Unvanı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Görev	
Cem OKULLU	Yönetim Kurulu Başkanı	İcrada Görevli	14.03.2025 YIL	3
Cengiz OKULLU	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	İcrada Görevli	14.03.2025 3 YIL	
Nurhan EBREN	Yönetim Kurulu Üyesi	İcrada Görevli Değil	14.03.2025 3 YIL	
Gül SAĞIR AYDIN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İcrada Görevli Değil	14.03.2025 1 YIL	
Işıl DİNÇER	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İcrada Görevli Değil	14.03.2025 1 YIL	



Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Aldığı Görevler

Adı ve Soyadı	Şirket Dışında Aldığı Görevler
Cem OKULLU	Cem Zeytin A.Ş. Ortağı Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortağı Anadolu Gayrimenkul Yatırım 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
Cengiz OKULLU	Cem Zeytin A.Ş. Ortağı Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortağı Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Ortağı Natürel Frozen Gıda A.Ş. Ortağı Adra Holding A.Ş. Ortağı
Nurhan EBREN	
Gül SAĞIR AYDIN	Cem Zeytin A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Işıl DİNÇER	Cem Zeytin A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

BAĞIMSIZLIK BEYANI

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'de (Şirket) Yönetim Kurulu'nda, mevzuat, Esas Sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 03/01/2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin ekinde yer alan Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirlenen kriterlere göre "Bağımsız Üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

a) Şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların

%5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı/olmayacağımı, önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,

b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirketin denetimini (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya Yönetim Kurulu Üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Mevzuata uygun olarak, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı/çalışmayacağımı,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

ğ) Şirketin veya Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,

h) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu, beyan ederim.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul, pay sahiplerimiz ve tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunarım.

21.01.2025

Gül SAĞIR AYDIN

BAĞIMSIZLIK BEYANI

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'de (Şirket) Yönetim Kurulu'nda, mevzuat, Esas Sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 03/01/2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin ekinde yer alan Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirlenen kriterlere göre "Bağımsız Üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

a) Şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan

ve sıhri hisımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı/olmayacağımı, önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,

b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirketin denetimini (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya Yönetim Kurulu Üyesi olmadığımı,

c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) Mevzuata uygun olarak, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmadığımı/çalışmayacağımı,

d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

ğ) Şirketin veya Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,

h) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu, beyan ederim.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul, pay sahiplerimiz ve tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunarım.

21.01.2025

İşıl DİNÇER



Genel Kurul Tarafından Yönetim Kurulu Üyelerine Verilen İzinler

- Şirketimiz 2022 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında, TTK'nın 395 ve 396. maddelerinde belirtilen iş ve işlemleri yapmak üzere Yönetim Kurulu üyelerine izin verilmiştir.

- Şirket'in İcra Yönetim Kurulu üyelerinden Cem OKULLU ve Cengiz OKULLU münferiden atacakları imza ile Şirketi 3 (üç) yıl süre ile temsil ve ilzama yetkilidir.
- Şirket Yönetim Kurulu, ikisi bağımsız olmak üzere toplam beş üyeden oluşmaktadır. Yönetim kurulu üyeleri 3 yıl süre il, Bağımsız Yönetim kurulu üyeleri 1 yıl süre ile seçilmişlerdir.

Yönetim Kurulu 01 Ocak 2025 ile 31 Mart 2025 tarihlerini kapsayan hesap dönemi içinde toplam 12 kez toplanmış, bu toplantılarda 20 karar almıştır. Toplantıya katılımlarda mutlak çoğunluk sağlanmış, kararlar toplantıya katılanların oy çokluğu ile alınmıştır. Yönetim Kurulu üyelerinden herhangi birinin ağırlıklı oy hakkı veya olumsuz veto hakkı bulunmamaktadır. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerimizin önemli nitelikteki ilişkili taraf işlemleri kapsamında yer alan faaliyetlerden onaylanmayarak Genel Kurul onayına sunulması gereken herhangi bir işlem veya karar bulunmamaktadır.

KOMİTELER

Yönetim Kurulu, görev ve sorumluluklarını daha etkin bir biçimde gerçekleştirmek amacıyla, Şirket bünyesinde gerekli sayıda komite oluşturmuştur. Ücret Komitesi ve Aday Gösterme Komitesi ayrıca oluşturulmadığından "Kurumsal Yönetim Komitesi" bu komitelerin görevlerini ilgili mevzuat çerçevesinde yerine getirmektedir. Şirket bünyesindeki Komiteler en az 2 (iki) üyeden oluşur. Yönetim Kurulu, komitelerin oluşturulması, görev alanları; Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ile Kurumsal Yönetim ilkelerine ilişkin düzenlemelere ve diğer mevzuat hükümlerine uygun olarak hareket etmek amacıyla, komite çalışma esasları da belirlenerek kamuoyuyla paylaşılmıştır. Komitelerin çalışmaları Yönetim Kurulu'na öneri sunma amacını taşımaktadır. Şirket işleyişine ilişkin olarak icra konularında karar alma yetkileri yoktur. Komitelerin önerileri doğrultusunda karar verme yetkisi Yönetim Kurulu'na aittir. Komiteler, görev alanlarına giren konularda Yönetim Kurulu'na rapor sunarak bilgilendirmede bulunur. Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komiteleri mevzuata uygun olarak toplanmasının yanında gerekli görüldüğü hallerde de toplanarak Yönetim Kurulu için rapor hazırlar. Komite üyeleri için görev süresi öngörülmemiş olup yeniden oluşturuluncaya kadar görev süreleri devam etmektedir.

26.03.2025 Tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Komiteler aşağıdaki şekilde oluşturulmuştur.

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE	
Işıl DİNÇER	Denetimden Sorumlu Komite Başkanı
Gül SAĞIR AYDIN	Denetimden Sorumlu Komite Üyesi

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ	
Gül SAĞIR AYDIN	Kurumsal Yönetim Komite Başkanı
Işıl DİNÇER	Kurumsal Yönetim Komite Üyesi
Funda BAŞLAMA	Kurumsal Yönetim Komite Üyesi

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ	
Işıl DİNÇER	Riskin Erken Saptanması Komite Başkanı
Gül SAĞIR AYDIN	Riskin Erken Saptanması Komite Üyesi

ÜST YÖNETİM

ADI-SOYADI	GÖREVİ	GÖREV SÜRESİ
Bülent BİRCAN	Genel Müdür	2022- Devam ediyor.
Serkan BAYRAKTUTAN	Pazarlama ve Satış Direktörü	2020 – Devam ediyor.
Burcu ERYILMAZ	Muhasebe Müdürü	2024- Devam ediyor.

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Kayıtlı Sermaye:

Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanı 1.100.000.000 (birmilyaryüzmilyon) TL'dir.

Çıkarılmış Sermaye:

31 Mart 2025 tarihi itibarı ile çıkarılmış sermayesi 293.700.000 TL olup, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 44.000.000 (kırkdörtmilyon) adet pay karşılığı 44.000.000 TL ve B grubu hamiline 249.700.000 (ikiyüzkırkdokuzmilyonyediyüzbin) adet pay karşılığı 249.700.000 TL'den oluşmaktadır.

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

Sermayedeki pay sahiplerinin dağılımı aşağıdaki gibidir.

ORTAK ADI	PAY TUTARI (TL)	SERMAYE ORANI (%)
ADRA HOLDİNG A.Ş.	200.000.000	68,10
ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	21.500.000*	7,32
DİĞER	72.200.000	24,58
TOPLAM	293.700.000	100

*Raporun yayımlanma tarihi itibarıyla Şirket'in Kap'ta yayımlanmış olan Sermaye ve Ortaklık Yapısı Bilgileri sayfasındaki bilgiler alınmıştır.

İmtiyazlı Paylar ve Oy Haklarına İlişkin Bilgiler

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması halinde 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi ve Yönetime Katılımı

Yatırımcılar, Şirket çalışanları, müşteriler, tedarikçiler, sendikalar, sivil toplum kuruluşları ve kamu kurumlarından oluşan menfaat sahiplerine, SPK mevzuatı gereğince kamuya açıklanan finansal raporlarda yer alan bilgilere ek olarak, ticari sır niteliği taşıyan hususlar hariç olmak üzere talep edilmesi halinde yazılı veya sözlü bilgi çeşitli iletişim araçlarıyla verilmektedir. Menfaat sahipleri komitelere iletmek istedikleri hususlarla ilgili Şirketin info@adragyo.com.tr mail adresi ile diğer iletişim kanallarını kullanabilirler. Menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda ek bir yöntem oluşturulmamış olup, katılımlar Genel Kurul toplantıları ve karşılıklı görüşmelerle gerçekleştirilmektedir. Menfaat sahiplerinin çıkarları mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle korunmaktadır. Şirket tüm menfaat sahiplerinin beklenti ve talepleri etik kurallar doğrultusunda değerlendirilmektedir.

Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Mali Haklar

Şirketimiz bağımsız yönetim kurulu üyelerine ücret ödenmektedir. Bağımsız yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilere ödenen ücret performansa dayalı değildir. Şirketimiz bağımsız Yönetim kurulu üyelerine aylık 40.000 TL ücret ödemektedir.

BAĞLI ORTAKLIK VE İŞTİRAKLER

Doğrudan ve Dolaylı İştirakler

Şirketimizin doğrudan ve dolaylı iştiraki bulunmamaktadır.

Bağlı Ortaklık:

ORTAK ADI	PAY TUTARI (TL)	ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ	İŞTİRAK ORANI (%)
AKÇAY OTELCİLİK TURİZM VE İŞLETME A.Ş.	10.714.200	107.142.000	100

Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme Anonim Şirketi (“Akçay”):

Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme A.Ş. , 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.

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE FİNANSAL YATIRIMLAR

AÇIKLAMA	DEĞERLEME TARİHİ	DEĞERİ(KDV HARIÇ)
801 Ada 2 Parsel(Daire)	30.09.2024	44.430.000 TL
Torbalı Alışveriş Merkezi	30.09.2024	575.000.000 TL
Balıkesir Alışveriş Merkezi	30.09.2024	940.000.000 TL
Edremit 677 Ada 16 Parsel İş yeri	30.09.2024	
1812 ada 1-2-3 Parsel	30.09.2024	3.135.700.000 TL

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş’ ye hazırlatılan 30 Eylül 2024 tarihli rapora göre projede kalan 2 bağımsız bölüm ilgili taşınmazın emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 44.430.000 TL’dir. Bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen düzeltilmiş emsal karşılaştırma yöntemine göre ortalama m2 değeri 125.860 TL’dir. 31.12.2024 tarihi itibarıyla şirket stoklarında belirlenen değeri KDV hariç 44.430.000 TL olan 2 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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

Torbalı Alışveriş Merkezi: İzmir ili, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, Metro polis bulvarı 1104 ada. 1 parsel kayıtlı. “Alışveriş merkezi ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 20.069 metrekare arsanın tamamı Şirket e aittir. Şirket arsayı 25.11.2020 tarihinde satın almıştır.

Bina; bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam üç katlıdır. Mevcut durumda ruhsat ve eklerine uygun olarak alışveriş merkezi olarak faal durumdadır

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş’ ye hazırlatılan 30 Eylül 2024 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın(arsa ve üzerindeki inşai yatırımların) emsal karşılaştırma, yönetimine göre uyumlaştırmış olarak belirlediği değeri KDV hariç 575.000.000 TL’dir.

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

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

Balıkesir Alışveriş Merkezi: Balıkesir, Karesi İlçesi, Paşaalanı Mahallesi, 9398 ada 3 parsel kayıtlı. “Bahçeli bir zemin katlı alışveriş binası, bir trafo binası ve bodrum kattan ibaret sığınak” nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 31.941,79 metrekare olup arsanın tamamı Şirket e aittir. Şirket arsayı 24.11.2020 tarihinde satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş’ ye hazırlatılan 30 Eylül 2024 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın emsal karşılaştırma, yöntemine göre uyumlaştırmış olarak belirlediği değeri KDV hariç 940.000.000 TL’dir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş’ ye hazırlatılan 30 Eylül 2024 tarihli rapora göre; ilgili taşınmazın emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre; 32 adet bağımsız bölüm konut amaçlı, 1 adet bağımsız bölüm iş yeri amaçlı olmak üzere toplam 33 adet bağımsız bölüm için belirlediği değeri KDV hariç 280.095.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen düzeltilmiş emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre konut amaçlı bağımsız bölüm için ortalama m2

değeri 39.200 TL, iş yeri amaçlı bağımsız bölüm için ortalama m2 değeri 51.550 TL'dir. 31.12.2024 tarihi itibarıyla şirket stoklarında belirlenen değeri KDV hariç 274.735.000 TL olan 31 adet konut amaçlı bağımsız bölüm, 1 adet iş yeri amaçlı bağımsız bölüm bulunmaktadır. Kurumsal firmaya kiralanın 1 adet iş yeri amaçlı bağımsız bölümün değeri 59.695.000 TL'sidir. Bağımsız bölüm 10 yıllığına BİM Birleşik Mağazalar A.Ş. lehine kiralanmıştır.

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

FİNANSAL YATIRIMLAR;

****1812 ADA 1 PARSEL;**

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Zeytinli Mahallesi, 1812 ada 1 parselde kayıtlı "Maa Müştemilat Tatil Köyü" vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz 32.309,48 m² yüz ölçümüne sahiptir.

****1812 ADA 2 PARSEL;**

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Zeytinli Mahallesi, 1812 ada 2 parselde kayıtlı "Arsa" vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz 20.368,17 m² yüz ölçümüne sahiptir.

****1812 ADA 3 PARSEL;**

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Zeytinli Mahallesi, 1812 ada 3 parselde kayıtlı "Arsa" vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz 41318.50 m² yüz ölçümüne sahiptir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' ye hazırlatılan 30 Eylül 2024 tarihli rapora göre ilgili taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemine göre uyumlaştırmış olarak belirlediği değeri KDV hariç 3.135.700.000 TL'dir.

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

Şirket yönetim kurulu çıkabilecek fırsatların değerlendirilmesi amacıyla söz konusu arsa yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflamıştır.

STOKLAR

STOKLAR	DEĞERLEME TARİHİ	DEĞERİ(KDV HARIÇ)
Şehzadeler 931 Ada 13 Parsel Arsası	30.09.2024	1.375.000.000 TL
Şehzadeler 933 Ada 8 Parsel Arsası	30.09.2024	230.160.000 TL

Narlı Bölgesindeki Arsalar	30.09.2024	1.035.140.000 TL
Yolören 1835 Parsel Arsası	30.09.2024	220.000.000 TL
Turgutlu 1323 Ada 38 Parsel Arsası	30.09.2024	540.000.000 TL
Yunusemre 2057 Ada 3 Parsel Arsası	30.09.2024	450.000.000 TL
Torbalı 234 Ada 2 Parsel Arsası	30.09.2024	60.000.000 TL
Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi	30.09.2024	606.680.000 TL
Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi	30.09.2024	83.570,00 TL
Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi	30.09.2024	1.062.775.000 TL
Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi	30.09.2024	274.735.000 TL

Şirket stoklarına ilişkin ayrıntılar belirtilmiştir;

Şehzadeler 931 Ada 13 Parsel Arsası: Yarhasanlar Mahallesi, Manisa ili 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 binaları planlanmıştır. A Blok'ta 180 adet mesken, 6 adet iş yeri; B Blok'ta 276 adet mesken ve 8 adet iş yeri, C Blok'ta 182 adet mesken olmak üzere toplam 652 adet bağımsız bölüm bulunması planlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince İntest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' ye hazırlatılan 30 Eylül 2024 tarihli rapora göre ilgili Şehzadeler 931 Ada 13 Parsel Arsası'nın emsal analizinden hareketle ulaşılan yuvarlatılmış Pazar değeri KDV hariç 1.375.000.000 TL'dir. Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje bünyesinde oluşacak birimlerin tamamının satılacağı varsayımı ile projenin net bugünkü değeri için takdir edilen KDV hariç 3.690.000.000 TL'dir.

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

Şehzadeler 933 Ada 8 Parsel Arsası: Yarhasanlar Mahallesi, Manisa ili Şehzadeler ilçesi, 4755 sok. 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 planlanmıştır. Binada 183 adet mesken ve 10 adet iş yeri olmak üzere toplam 193 adet bağımsız bölüm bulunması planlanmıştır..

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' ye hazırlatılan 30 Eylül 2024 tarihli rapora göre ilgili Şehzadeler 933 Ada 8 Parsel Arsası'nın emsal analizinden hareketle ulaşılan yuvarlatılmış Pazar değeri KDV hariç 230.160.000 TL'dir. Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje bünyesinde oluşacak birimlerin tamamının satılacağı varsayımı ile projenin net bugünkü değeri için takdir edilen KDV hariç 430.000.000 TL'dir.

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

Narlı Bölgesindeki Arsalar: Narlı Mahallesi, İzmir Çanakkale Yolu Ayvalı Burun Cami Önü, Edremit, Balıkesir adresindeki 4 adet arsadan oluşmaktadır (Altınoluk 356 Ada 1 Parsel-Altınoluk 361 Ada 1 Parsel-Altınoluk 492 Ada 3 Parsel-Altınoluk 493 Ada 1 Parsel).

356 ada 1 parsel ve 361 ada 1 parseller; Eski imar planına göre kısmen ayırık nizam, 2 kat, ön bahçe 5 m, yan bahçe 3 m çekme mesafesi, Kaks: 0.30, Taks: 0.15, konut alanında; kısmen de park ve yol alanı olarak gözükmekte olup, imar planındaki belirsizlikten dolayı belediye ilgili 492 ada 3 parsel; kısmen akaryakıt tesisi, kısmen de park ve yol alanı olarak gözükmektedir. 493 ada 1 parsel; kısmen yol, kısmen de park alanı olarak belirlenen bölgede yer almaktadır.

Değerlemeye konu parsellerden, 356 ada 1 nolu parsel, 24.768,68 m², 361 ada 1 nolu parsel, 37.354,92 m², 492 ada 3 nolu parsel, 1.898,55 m², 493 ada 1 nolu parsel ise 159,47 m² yüzölçümlüdür.

Şirket ilgili arsaları 24 Şubat 2022 tarihinde satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' ye hazırlatılan 30 Eylül 2024 tarihli rapora göre ilgili Narlı Bölgesindeki Arsaların Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 1.035.140.000 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 Mahallesi, İzmir Çanakkale yolu 1835 parsel metro market karşısı Edremit, Balıkesir adresindeki 1 adet arsadan oluşmaktadır. Şirket ilgili arsayı 28 Kasım 2022 tarihinde satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' ye hazırlatılan 30 Eylül 2024 tarihli rapora göre ilgili Yolören 1835 Parsel Arsası'nın Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 220.000.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen arsa m²'si ortalama 5.350 TL/m²'dir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

.

Turgutlu 1323 Ada 38 Parsel Arsası: Mustafa Kemal Mahallesi, Kervan Yolu Caddesi No:106 Turgutlu adresindeki 1 adet arsadan oluşmaktadır. Şirket ilgili arsayı 06.03.2024 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 bina planlanmıştır. Binada A, B, C, D, E, F ve G Blokların her birinde 45 adet konut; H Bloкта 128 adet konut ve 4 adet iş yeri, I Bloкта 124 adet konut, J Bloкта 141 adet konut olmak üzere toplam 712 adet bağımsız bölüm bulunması planlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' ye hazırlatılan 30 Eylül 2024 tarihli rapora göre ilgili Arsanın emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 540.000.000 TL'dir.

Parsel üzerinde gerçekleştirilecek projenin ne bugünkü değeri için takdir edilen KDV hariç 1.470.000.000 TL'dir.

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

Yunusemre 2057 Ada 3 Parsel Arsası: 75. Yıl Mahallesi Mimar Sinan cad. 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 Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' ye hazırlatılan 30 Eylül 2024 tarihli rapora göre ilgili Arsanın emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 450.000.000 TL'dir. Parsel üzerinde gerçekleştirilecek projenin ne bugünkü değeri için takdir edilen KDV hariç 858.000.000 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, 234 Ada 2 Parselde konumlu 1 adet arsadan oluşmaktadır. Şirket arsayı 31.10.2023 tarihinde satın almıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' ye hazırlatılan 30 Eylül 2024 tarihli rapora göre ilgili Arsa'nın emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 60.000.000 TL'dir. Arsa parsel üzerinde gerçekleştirilmesi muhtemel projenin Bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen bugünkü finansal değeri yaklaşık 129.550.000,-TL olarak bulunmuştur.

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' ye hazırlatılan 30 Eylül 2024 tarihli rapora göre projede kalan 42 bağımsız bölüm taşınmazın emsal karşılaştırma yaklaşımı yönetimine göre belirlediği toplam değeri KDV hariç 669.875.000 TL'dir. Bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen düzeltilmiş emsal karşılaştırma yöntemine göre ortalama m²değeri 105.000 TL'dir. 31.12.2024 tarihi itibarıyla şirket stoklarında belirlenen değeri KDV hariç 606.680.000 TL olan 36 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' ye hazırlatılan 30 Eylül 2024 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre projede kalan toplam 17 bağımsız bölüm için belirlediği değeri KDV hariç 104.325.000 TL olup , bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen düzeltilmiş emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre ortalama m² değeri 83.570,00 TL'dir. 31.12.2024 itibarıyla 17 bağımsız bölümün tamamı şirket stoklarında bulunmaktadır.

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

Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi: 01.10.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi' İsmet Paşa 17. Sokakta 11.212,90 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 28.633 m²'dir. Projenin 01.10.2020 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. 22.06.2021 tarihinde

yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 6 bloktan oluşmakta olup 232 daire ve 2 kapıcı dairesi ve işyerinden oluşmaktadır. Proje 30.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' ye hazırlatılan 30 Eylül 2024 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre projede kalan 175 bağımsız bölüm için belirlediği değeri KDV hariç 1.212.588.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen düzeltilmiş emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre ortalama m2 değeri 87.500 TL'dir. 31.12.2024 tarihi itibarıyla şirket stoklarında belirlenen değeri KDV hariç 1.062.775.000 TL olan 150 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' ye hazırlatılan 30 Eylül 2024 tarihli rapora göre; ilgili taşınmazın emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre; 32 adet bağımsız bölüm konut amaçlı, 1 adet bağımsız bölüm iş yeri amaçlı olmak üzere toplam 33 adet bağımsız bölüm için belirlediği değeri KDV hariç 280.095.000 TL olup, bağımsız değerleme firması tarafından takdir edilen düzeltilmiş emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre konut amaçlı bağımsız bölüm için ortalama m2 değeri 39.200 TL, iş yeri amaçlı bağımsız bölüm için ortalama m2 değeri 51.550 TL'dir. 31.12.2024 tarihi itibarıyla şirket stoklarında belirlenen değeri KDV hariç 274.735.000 TL olan 31 adet konut amaçlı bağımsız bölüm, 1 adet iş yeri amaçlı bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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

FİNANSAL DURUM

Bilanço

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR	No	31.03.2025	31.12.2024

Dönen Varlıklar		3.046.537.030	3.091.731.062
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	783.950.059	830.989.320
Ticari Alacaklar	5	19.645.214	6.634.444
Diğer Alacaklar		759.576	711.890
Stoklar	6	2.032.623.014	2.075.545.404
Peşin Ödenmiş Giderler		188.160.512	149.621.351
Diğer Dönen Varlıklar		21.398.655	28.228.653
Duran Varlıklar		3.446.092.051	3.452.010.972
Finansal Yatırımlar	7	1.584.804.101	1.584.804.101
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	1.782.053.770	1.782.053.770
Maddi Duran Varlıklar	9	26.829.235	27.474.173
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	180.946	199.750
Peşin Ödenmiş Giderler		52.223.999	57.479.178
Toplam Varlıklar		6.492.629.081	6.543.742.034

KAYNAKLAR		31.03.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler		36.133.093	18.779.053
Ticari Borçlar	5	3.838.801	278.127
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.053.282	604.761
Diğer Borçlar		21.635.979	12.681.574
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3	21.618.129	12.681.574
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		17.850	-
Ertelenmiş Gelirler		8.822.055	4.401.410
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	15	511.156	-

Kısa Vadeli Karşılıklar		150.665	110.832
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		150.665	110.832
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		121.155	702.349
Uzun Vadeli Yükümlülükler		208.860.266	291.553.474
Uzun Vadeli Karşılıklar		362.008	792.764
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		362.008	792.764
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	15	208.498.258	290.760.710
Özkaynaklar	11	6.247.635.722	6.233.409.507
Ödenmiş Sermaye		293.700.000	293.700.000
Sermaye Düzeltme Farkları		1.144.362.941	1.144.362.941
Geri Alınmış Paylar (-)		(735.841.581)	(682.311.093)
Paylara İlişkin Primler/(İskontolar) (+/-)		2.760.072.469	2.760.072.469
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(355.461)	(579.015)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/ (Kayıpları)		(355.461)	(579.015)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		803.884.970	750.354.482
Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)		1.914.279.235	2.324.125.905
Net Dönem Kârı/(Zararı)		67.533.149	(356.316.182)
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar		6.492.629.081	6.543.742.034

Gelir tablosu

Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
------------------------------------	------------------------------------

	Dipnot	01.01.2025	01.01.2024
KÂR VEYA ZARAR TABLOSU	No	31.03.2025	31.03.2024
Hasılat	12	133.285.507	81.842.235
Satışların Maliyeti (-)	12	(53.276.127)	(50.314.288)
Brüt Kâr/(Zarar)		80.009.380	31.527.947
Genel Yönetim Giderleri (-)		(4.234.759)	(6.353.409)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(4.061.819)	(3.851.219)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		2.444	-
Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)		71.715.246	21.323.319
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	13	38.419.738	350.799.843
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	13	(29.150.301)	(182.215.611)
Faaliyet Kârı/(Zararı)		80.984.683	189.907.551
Finansman Gelirleri	14	2.468.905	4.766.889
Finansman Giderleri (-)	14	(69.932)	(1.856.823)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	14	(71.005.918)	(424.395.091)
Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)		12.377.738	(231.577.474)
Vergi Gelir/(Gideri)		55.155.411	-
Dönemin Vergi Gideri (-)	15	(523.508)	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	15	55.678.919	-

Dönem Net Kârı/(Zararı)	67.533.149	(231.577.474)
-------------------------	------------	---------------

Pay Başına Kazanç (TL)	16	0,23	(0,79)
------------------------	----	------	--------

	01.01.2025	01.01.2024
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	31.03.2025	31.03.2024

Dönem Net Kârı/(Zararı)	67.533.149	(231.577.474)
-------------------------	------------	---------------

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	223.554	(28.876)
--	---------	----------

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	223.554	(28.876)
---	---------	----------

Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)	223.554	(28.876)
--------------------------------------	---------	----------

Toplam Kapsamlı Gelir	67.756.703	(231.606.350)
-----------------------	------------	---------------

ŞİRKETİN ARGE ÇALIŞMALARI

Şirketimiz araştırma ve geliştirme kapsamında herhangi bir faaliyette bulunmamaktadır.