

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

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

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

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

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

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

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

İÇİNDEKİLER

1. VARSA BORSAYA YAPILAN BAŞVURU HAKKINDA BİLGİ.....	4
2. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR.....	4
3. DUYURU METNİNİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENEN KİŞİLER	4
4. ÖZET.....	5
5. BAĞIMSIZ DENETÇİLER.....	11
6. BİRLEŞME/BÖLÜNMEYE ESAS FİNANSAL TABLOLAR KAPSAMINDA SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	12
7. RİSK FAKTÖRLERİ	16
8. BİRLEŞME/BÖLÜNMEYE TARAF ŞİRKETLER HAKKINDA BİLGİLER.....	33
9. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	40
10. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	44
11. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER.....	46
12. FİNANSAL DURUM VE FAALİYET SONUÇLARINA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER.....	49
13. BİRLEŞME/BÖLÜNMEYE TARAF ŞİRKETLERİN FON KAYNAKLARI	55
14. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR	60
15. İDARİ YAPI, YÖNETİM ORGANLARI, ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER VE PERSONEL	61
16. ÜCRET VE BENZERİ MENFAATLER.....	67
17. ANA ORTAKLAR.....	68
18. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER.....	69
19. BİRLEŞME/BÖLÜNMEYE TARAF ŞİRKETLERE İLİŞKİN DİĞER BİLGİLER	71
20. BİRLEŞME/BÖLÜNMEYE TARAF ŞİRKETLERİN ÖNEMLİ SÖZLEŞMELERİ	86
21. BİRLEŞME/BÖLÜNMEYE TARAF ŞİRKETLERİN FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	87
22. BİRLEŞME/BÖLÜNME İŞLEMİ HAKKINDA BİLGİ	91
23. BİRLEŞME/BÖLÜNME İŞLEMİNE İLİŞKİN DİĞER HUSUSLAR	100
24. İNCELEMeye AÇIK BELGELER.....	100
25. EKLER.....	100

KISALTMA VE TANIMLAR

Borsa, BİST	Borsa İstanbul A.Ş.'yi;
Devralan Şirket/Adra GYO	Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Devrolunan Şirket /Anadolu Gayrimenkul	Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
KAP	Kamuyu Aydınlatma Platformu'nu;
Kurul/SPK	Sermaye Piyasası Kurulu'nu;
KVK	5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nu;
MKK	Merkezi Kayıt Kuruluşu'nu;
SPKn	6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nu;
Taraf Şirketler	Birlikte Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
TL	Türk Lirası
TRİ	Teminat/rehin/ipotek
TTK	6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nu;
TTSG	Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'ni;
Uzman Kuruluş, BMD	Bizim Menkul Değerler A.Ş.
Uzman Kuruluş Raporu	Ek1'de (Uzman Kuruluş Raporu) bir kopyası yer alan ve II-23.2 sayılı Tebliğ'in 7. Maddesi (Uzman Kuruluş Raporu) hükümlerine uygun olarak Bizim Menkul Değerler A.Ş. tarafından hazırlanan 02/09/2025 tarihli uzman kuruluş raporunu;
II-23.2 sayılı Tebliğ	SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'ni;
II-23.3 sayılı Tebliğ	II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği'ni;

1. VARSA BORSAYA YAPILAN BAŞVURU HAKKINDA BİLGİ

Yoktur.

2. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

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

3. DUYURU METNİNİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adı Soyadı, Görevi, İmza, Tarih	Sorumlu Olduğu Kısım:
CEM OKULLU Yönetim Kurulu Başkanı 11.11.2025	DUYURU METNİNİN TAMAMI
CENGİZ OKULLU Yönetim Kurulu Üyesi 11.11.2025	DUYURU METNİNİN TAMAMI

Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Adı Soyadı, Görevi, İmza, Tarih	Sorumlu Olduğu Kısım:
CEM OKULLU Yönetim Kurulu Başkanı 11.11.2025	DUYURU METNİNİN TAMAMI
CENGİZ OKULLU Yönetim Kurulu Üyesi 11.11.2025	DUYURU METNİNİN TAMAMI

4. ÖZET

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

4.1. Birleşmeye Taraf Şirketler Hakkında Genel Bilgiler

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

1- Ticaret Unvanı	:	Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2- Merkez ve Şube Adresleri	:	Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A, 35880, Torbalı / İZMİR
3- Ticaret sicil numarası Ticaret sicil memurluğu	:	7569 Torbalı
4- Süresi	:	Süresiz
5-Faaliyet Konusu	:	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
6- Nace Kodu	:	64.99.03 - Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.
7- Vergi Dairesi	:	Torbalı
8- Vergi Numarası	:	639 083 8616
9- İnternet Sitesi	:	www.adragyo.com.tr
10- Bağımsız Denetçi	:	Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
11- Sermaye Piyasası Aracının İşlem Gördüğü Pazar	:	Borsa İstanbul A.Ş./ Yıldız Pazar
12 – Ödenmiş Sermaye Kayıtlı Sermaye Tavanı	:	293.700.000- TL 1.100.000.000- TL

Son Durum İtibariyle Çıkarılmış Sermayenin Pay Sahipleri Arasındaki Dağılım:

Adra GYO A.Ş. Ortaklık Yapısı, TL					30.06.2025
Ortak	Pay Grubu	Nominal Sermaye	Sermaye Payı	Oy Hakkı	Oy Hakkı Payı
Adra Holding Anonim Şirketi	A	44.000.000,00	14,98%	44.000.000,00	16,31%
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%

b- DEVROLUNAN ORTAKLIK: Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi

1- Ticaret Unvanı	:	Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi
2- Merkez ve Şube Adresleri	:	Merkez: Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A, 35880, Torbalı / İZMİR
3- Ticaret sicil numarası Ticaret sicil memurluğu	:	7948 Torbalı
4- Süresi	:	Süresiz
5-Faaliyet Konusu	:	İkamet Amaçlı Binaların İnşaatı
6- Nace Kodu	:	41.20.02
7- Vergi Dairesi	:	Torbalı
8- Vergi Numarası	:	325 114 4577
9- İnternet Sitesi	:	https://anadolugayrimenkulyatirim.com.tr
10- Bağımsız Denetçi	:	Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
11- Sermaye Piyasası Aracının İşlem Gördüğü Pazar	:	Yoktur.
12 – Ödenmiş Sermaye Kayıtlı Sermaye Tavanı	:	2.490.000.000,00.- TL -

Son Durum İtibariyle Çıkarılmış Sermayenin Pay Sahipleri Arasındaki Dağılım:

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

4.2. Birleşme İşlemi Hakkında Bilgi**4.2.1. Birleşme İşlemine Taraf Şirketlerin Yönetim Kurulu Kararları**

Birleşme işlemine, Devralan Adra GYO'nun, **11.11.2025 tarihli 2025/34 sayılı** Devrolunan Anadolu Gayrimenkul'ün **02/09/2025 tarihli 2025/03 sayılı** Yönetim Kurulu Kararları

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

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

1. Yönetim Kurulumuzun 02.09.2025 tarih ve 2025/28 sayılı toplantısında alınan kararlar doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ("SPK") gerekli onayın alınması ve Genel Kurulumuzca Birleşme Sözleşmesinin onaylanması şartıyla, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 134'üncü ve devamı ilgili maddeleri, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun ("KVK") 18, 19 ve 20'nci maddeleri ile Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na ("SPKn") tabi şirket olması ve paylarının Borsa İstanbul A.Ş.'de ("Borsa") halka arz edilmiş ve işlem görüyor olması nedeniyle SPKn'nin 23 ve 24'üncü maddeleri ve ilgili sair hükümleri, SPKn'nin II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği ("Birleşme ve Bölünme Tebliği") ve SPKn'nin II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği ("Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği") ile diğer ilgili mevzuat hükümleri dahilinde; Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi'nin ("Anadolu Gayrimenkul") Şirketimiz tarafından tüm aktif ve pasifleriyle birlikte bir bütün halinde devralınması suretiyle iki şirketin birleşmesine ("Birleşme İşlemi"),

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

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

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

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

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

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

8. Anadolu Gayrimenkul'ün tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde devralması suretiyle gerçekleştirilecek birleşme işleminde; SPKn'nin "Ayrılma Hakkı" başlığını taşıyan 24'üncü maddesi ve Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin "Ayrılma Hakkı ve Kullanım Süreci" başlıklı 4'üncü bölümünde yer alan hükümler dahilinde, söz konusu birleşme işleminin kamuya duyurulduğu ilk tarihi olan 23.01.2025 tarihinde Şirketimiz paylarına sahip olan ve birleşmenin onaylanacağı genel kurul toplantısına katılarak olumsuz oy kullanacak ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işletecek pay sahiplerimizin veya temsilcilerinin, paylarını Şirketimize satarak ortaklıktan ayrılma hakkına sahip olduklarına, SPKn'nin 24. maddesi, 11-23.3 sayılı Tebliğ'in ilgili

maddesi (Ayrılma Hakkı Kullanım Fiyatı) hükümleri dâhilinde beher pay için ayrılma hakkı kullanım fiyatı, birleşme işleminin ilk defa kamuya açıklandığı 23.01.2025 tarihinden önceki Borsa İstanbul seans açılışından önce açıklama yapılmış olması nedeniyle bu tarih hariç olmak üzere, 30 gün içinde Borsa'da oluşan "ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması" alınarak hesaplanır. Buna göre ayrılma hakkı kullanım fiyatının Adra GYO'nun payları için 32,3829 TL olarak belirlenmesine

9. Ayrılma hakkının kullanımı ile ilgili olarak,

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

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

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

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

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

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

İfadeleri yer almaktadır.

b) Devrolunan Şirket – Anadolu Gayrimenkul: 02/09/2025 tarihli 2025/03 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısında:

- 1- Şirketimizin inşaat sektöründeki stratejik planları çerçevesinde, operasyonel giderlerin azaltılması, verimliliğin artırılması, sektörel pazar payının genişletilmesi, etik rekabetle sürdürülebilir büyümenin sağlanabilmesi, Şirketimizin uzun dönem stratejileri ve rekabetçi hedefleri doğrultusunda uzun vadeli nakit üretme ve kar etme potansiyelinin artırılabilmesi, yatırımcılarımızın işlem hacmi ve derinliği yüksek hisselerle yatırım tercihleri doğrultusunda Şirketimizin faaliyetlerine de olumlu katkı sağlamasını temin amacıyla; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) II- 23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde hazırlanacak Uzman Kuruluş Raporunda belirlenecek şirket değerleri ve değişim oranları çerçevesinde 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun ve sair mevzuat düzenlemelerine uyularak halka açık Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tüm aktif ve pasifiyle kül halinde devralınarak Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi çatısı altında 30.06.2025 tarihli finansal tablolar esas alınarak birleşilmesine ilişkin çalışmaların başlatılmasına,
- 2- Birleşme amacıyla gerekli belgeler/bilgiler (uzman kuruluş raporları, duyuru metni, birleşme sözleşmesi/raporu ve benzeri belgeler/bilgiler) hazır edilerek Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ve diğer kurumlardan gerekli izinlerin ve/veya onayların alınması için başvuru yapılmasına, gerekli tescillerin, ilanların ve özel durum açıklamalarının yapılmasına ve sair işlerin icrasına,
- 3- Gerekli tüm hazırlıklar ve ön izinler/onaylar tamamlandığında Birleşme işleminin Şirketimiz Genel Kurulu'nun onayına sunulmasına,
- 4- Yukarıda bahsi geçenler de dâhil olmak üzere, Birleşme İşlemi ve Esas Sözleşme Değişikliği sürecinde Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., T.C. Ticaret Bakanlığı, Merkezi Kayıt Kuruluşu, Takasbank, ilgili Ticaret Sicili de dâhil ancak bunlarla sınırlı olmaksızın tüm resmi kurum ve kuruluşlara yapılacak olan başvurular, yazışmalar ve benzer belge ve bilgileri tanzime ve imzalamaya, bu bilgi ve belgelerin takibine ve tekemmüle; ilgili diğer makam ve dairelerdeki usul ve işlemleri ifa ve ikmale Şirket'imiz **imza sirküleri uyarınca Şirket'i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına,**

Karar verildi.

İfadeleri yer almaktadır.

4.2.2. İşlemin Niteliği

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

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

4.2.3. İşlemin Koşulları

Birleşme işlemi, SPK, Ticaret Bakanlığı ve ilgili diğer kurumlardan yasal izinlerin alınması ve birleşmeye Taraf Şirketler'in genel kurullarının birleşme kararı alması şartlarına bağlı olacaktır. Yukarıda belirtilenler dışında birleşme işlemine ait başkaca bir koşul bulunmamaktadır.

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

4.2.4.Öngörülen Aşamalar

Birleşme işlemine ilişkin öngörülen aşamalar kronolojik sıralama ile aşağıda verilmektedir:

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

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

4.2.5.Birleşme Gerekçesi

Birleşme sayesinde elde edilecek finansal güç ve ortak değerleri, şirketin büyüme ve genişleme stratejilerini destekleyecek, aynı zamanda yatırımcı güvenini pekiştirecektir. Birleşik şirketin finansal yapısı, daha büyük projelere ve yatırımlara olanak tanıyacak, şirketin sürdürülebilir büyümesini sağlayacaktır. Birleşmiş kaynaklar ve yetenekler, yurtiçi pazarda daha güçlü bir varlık göstermelerine olanak tanıyarak müşterilere ve paydaşlara daha fazla değer sunacaktır. Çalışanların bilgi birikimi ve deneyimi, birleşik şirketin rekabet avantajını artıracaktır. Ayrıca, iki şirketin kültürel uyumu ve ortak değerleri, birleşme sürecinin başarıyla yönetilmesini sağlayacaktır. Şirketimizin uzun dönem stratejileri ve rekabetçi hedefleri doğrultusunda; uzun vadeli nakit üretme ve kar etme potansiyelimizi artırabilmek adına, yatırımcılarımızın da işlem hacmi ve derinliği yüksek hisselerle yatırım tercihleri doğrultusunda Şirketimizin faaliyetlerine de olumlu katkı sağlamasını temin amacıyla, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II- 23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'ni, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde, Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 'nin Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devrolmak suretiyle birleşmesine karar verilmiştir.

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

4.2.6.Uzman Kuruluş Görüşü

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

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

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

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

İşbu uzman kuruluş raporunun hazırlanması kapsamında Adra GYO ve Anadolu Gayrimenkul’ün değer tespitinde UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri’nde belirtilen ve GYO’ların ve gayrimenkul/yatırım şirketlerinin değerlemesinde sıklıkla kullanılan Maliyet Yaklaşımı: Net Aktif Değer metodu dikkate alınmış olmakla birlikte Adra GYO’nun paylarının Borsa’da işlem görüyor olması nedeniyle Adra GYO özelinde Pazar Yaklaşımı: Borsa Değeri de dikkate alınmıştır.” İfadesi yer almaktadır. Tanımlanan yöntemlerin, birleşme ve değişim oranlarının hesaplanmasında karşılaştırmalı bir analiz yapabilmek için yeterli olduğu belirtilmiştir.

Konuyla ilgili detaylı açıklama 22.6 (Uzman Kuruluş Görüşü) altında verilmektedir.

4.3. Birleşme İşlemine İlişkin Riskler

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

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

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

ertelenmesine veya imkânsız hale gelmesine sebep olabilir.

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

5. BAĞIMSIZ DENETÇİLER

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

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

Ticaret Unvanı : Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Adresi : Kızılırmak Mahallesi Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi Protokol Plaza,
No:39A/14, 06530 Çankaya/Ankara
Sorumlu Ortak Baş Denetçinin Adı Soyadı : Harun AKTAŞ

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

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

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

Yoktur.

6. BİRLEŞMEYE ESAS FİNANSAL TABLOLAR KAPSAMINDA SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

6.1. Birleşmeye esas finansal tabloların tarihi: 30/06/2025

6.2. Seçilmiş finansal bilgiler:

a) Devralan Şirket – Adra GYO

VARLIKLAR	30.06.2025	31.12.2024
Dönen Varlıklar	3.169.972.246	3.278.358.783
Nakit ve Nakit Benzerleri	793.832.655	880.905.365
Ticari Alacaklar	23.550.009	7.032.957
Diğer Alacaklar	1.538.471	1.629.711
Stoklar	2.069.557.391	2.200.217.638
Peşin Ödenmiş Giderler	258.624.135	158.608.689
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	-	6.843
Diğer Dönen Varlıklar	22.869.585	29.957.580
Duran Varlıklar	5.864.745.603	5.637.909.224
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5.775.075.000	5.547.641.213
Maddi Duran Varlıklar	89.494.006	29.124.471
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	171.660	211.748
Peşin Ödenmiş Giderler	4.937	60.931.792
Toplam Varlıklar	9.034.717.849	8.916.268.007
KAYNAKLAR	30.06.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler	40.921.565	17.854.537
Ticari Borçlar	670.297	294.834
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	764.680	641.087
Diğer Borçlar	32.879	1.090
Ertelenmiş Gelirler	28.547.055	16.041.499
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	10.517.758	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	168.002	117.489
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	168.002	117.489
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	220.894	758.538
Uzun Vadeli Yükümlülükler	653.780.396	514.790.097
Uzun Vadeli Karşılıklar	453.637	840.384
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	453.637	840.384
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	653.326.759	513.949.713
Özkaynaklar	8.340.015.888	8.383.623.373
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	8.340.015.888	8.383.623.373
Ödenmiş Sermaye	293.700.000	293.700.000
Sermaye Düzeltme Farkları	1.230.743.378	1.230.743.378
Geri Alınmış Paylar (-)	(907.613.785)	(723.295.620)
Paylara İlişkin Primler/(İskontolar) (+/-)	2.925.862.337	2.925.862.337
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	(261.322)	(613.795)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	(261.322)	(613.795)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	979.744.351	795.426.186
Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)	3.677.482.722	2.463.729.675
Net Dönem Kârı/(Zararı)	140.358.207	1.398.071.212
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar	9.034.717.849	8.916.268.007

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

b) Devrolunan Şirket – Anadolu Gayrimenkul

FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

KAYNAKLAR	30.06.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler	391.916.387	357.341.348
Kısa Vadeli Borçlanmalar	323.471.869	353.732.671
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	47.405.047	-
Ticari Borçlar	14.679.062	384.722
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

	01.01.2025	01.01.2024
KÂR VEYA ZARAR TABLOSU	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	(45.050.008)
Finansman Gelirleri	165.918	1.886.155
Finansman Giderleri (-)	(82.634.652)	(26.612.917)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	114.174.722	86.853.708
Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)	802.500.246	17.076.938
Vergi Gelir/(Gideri)	(371.068.898)	157.893.666
Dönemin Vergi Gideri (-)	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(371.068.898)	157.893.666
Dönem Net Kârı/(Zararı)	431.431.348	174.970.604
Pay Başına Kazanç (TL)	0,17	0,07

7. RİSK FAKTÖRLERİ

7.1. Devralan şirkete ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

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

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

	30.06.2025	31.12.2024
Toplam Borçlar	694.701.961	532.644.634
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	-793.832.655	-880.905.365
Net Borç	-99.130.694	-348.260.731
	30.06.2025	31.12.2024
Net Borç	-99.130.694	-348.260.731
Toplam Özkaynaklar	8.340.015.888	8.383.623.373
Toplam Sermaye	8.240.885.194	8.035.362.642
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	-0,01	-0,04
	30.06.2025	31.12.2024
Dönen Varlıklar	3.169.972.246	3.278.358.783
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	40.921.565	17.854.537
Cari Oran	77,46	183,61
	30.06.2025	31.12.2024
Finansal Borçlar	-	-
Toplam Aktif	9.034.717.849	8.916.268.007
Finansal Borçlar/Toplam Aktif	-	-

Kredi Riski

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

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

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

Likidite Riski

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir.

Şirket yönetimi, önceki yıllarda olduğu gibi yeterli miktarda nakit sağlamak ve kredi yoluyla fonlamayı mümkün kılmak suretiyle, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır. Şirket likidite yönetimini beklenen vadelere ve sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirmektedir. Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

30.06.2025								
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri		Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler								
Banka Kredileri	-		-	-	-	-	-	-
Kredi Kartı Borçları	-		-	-	-	-	-	-
Beklenen Vadeler	Defter Değeri		Beklenen Nakit Çıkışlar Toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler								
Ticari Borçlar	670.297		670.297	670.297	-	-	-	-
Diğer Borçlar	32.879		32.879	-	32.879	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	220.894		220.894	220.894	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	764.680		764.680	764.680	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	621.639		621.639	-	168.002	-	-	453.637

31.12.2024							
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Banka Kredileri	-	-	-	-	-	-	-
Kredi Kartı Borçları	-	-	-	-	-	-	-
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen Nakit Çıkışlar Toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari Borçlar	294.834	294.834	294.834	-	-	-	-
Diğer Borçlar	1.090	1.090	-	1.090	-	-	-
Diğer Karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	758.538	758.538	758.538	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	641.087	641.087	641.087	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	957.873	957.873	-	117.489	-	-	840.384

Yabancı Para Riski

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

7.2. Devralan şirketin içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

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

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

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

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

7.2.2. Gayrimenkul değerlerine ve değerlendirme sistemine ilişkin riskler

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

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

7.2.3. Yasal mevzuat ve sınırlamalara uyulmaması

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

7.2.4. Vergi ve yasal mevzuat değişikliği

şirket'in faaliyetleri ile şirket tarafından yapılacak yatırımların vergisel sonuçları yasal düzenlemelere tabidir. şirket'in tabi olduğu mevzuatlarda yaşanabilecek değişiklikler şirket'in faaliyeti ve finansal durumunu etkileyebilir. GYO şirketleri Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Ayrıca GYO kazançlarından dağıtılsın ya da dağıtılmasın yapılacak stopaj oranı %0 olarak belirlenmiştir. Vergilendirme oranı dâhil ilgili mevzuatta yapılacak değişiklikler dağıtılabılır kar tutarını ve şirket'in faaliyet sonuçlarını etkileyebilir

7.2.5. GYO statüsünün kaybedilmesi riski

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

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

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

7.2.6. Sektörel rekabet

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

şirket'in rakiplerinden bazıları şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik ve pazarlama kaynaklarına veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarına sahip olabilir. Sektördeki yoğun rekabet, birden çok gayrimenkul projesi geliştirmesi gibi sebeplerle arz fazlalığı söz konusu olabilir. Bu durum şirket'in beklenenden daha düşük gelir

elde etmesine yol açabilir ve bu sebeple Şirket'in finansal durumu ve faaliyet sonuçları olumsuz etkilenebilir.

7.2.7. Gayrimenkul projelerinin geliştirilmesine ilişkin riskler

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

İnşaat faaliyetlerinin (imar izni, yapı ruhsatı, yapı kullanma ruhsatı vb. gibi) alınan yasal izinlere ve süreçlere uygun olarak gerçekleştirilmesi ve ilgili makamlardan alınan izinlere uygun bir biçimde gerçekleştirilmeleri gerekmekte olup, gerekli izinlerin alınma süreçlerinde aksaklık veya uzama görülmesi durumlarında Şirket'in faaliyetlerinin ve finansal durumunun olumsuz şekilde etkilenmesi riski bulunmaktadır.

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

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

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

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

Projenin inşaatı başladıktan sonra, yeni imar kanunlarının uygulanması sonucunda, projelerin özellikleri ve izin verilen inşaat alanlarındaki değişiklikler de dâhil olmak üzere geliştirme planlarında değişiklik yapmak zorunda kalma riski bulunmaktadır. Kanun değişiklikleri, bu değişikliklere uymak için ilave maliyetlere maruz kalınmasına yol açabilir ve bu durum da Şirket'in faaliyetlerini, faaliyetlerinin sonuçlarını ve mali durumunu önemli ölçüde ve olumsuz bir şekilde etkileyebilir.

7.2.8. Gayrimenkul piyasasındaki likidite azlığı

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

7.2.9. Şirket'in planladığı projelere ilişkin inşaatlarda öngörülemez gelişmeler yaşanabilir.

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

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

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

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

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

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

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

Değişebilecek gayrimenkul politikaları sebebiyle yeni alanların imara açılması, kentsel dönüşüm çerçevesinde yeni konut stoklarının ortaya çıkması yahut konut stoğunun artmasına neden olabilecek başkaca bir değişikliğin meydana gelmesi çerçevesinde gayrimenkul arzının

artması sonucunda konut fiyatlarında bir düşüş yaşanabilir ve bu durum, Şirket'in tamamladığı ya da tamamlayacağı projelerden beklenen gelirin azalmasına ya da gelirin bütçelenen maliyetlerin altında kalarak Şirket'in karlılığını olumsuz etkilemesine neden olabilir.

7.2.11. Politik riskler

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

7.3. Devrolunan şirkete ve faaliyetlerine ilişkin riskler:

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

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

	30.06.2025	31.12.2024
Toplam Borçlar	1.175.156.707	793.748.050
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(669.800)	(1.026.699)
Net Borç	1.174.486.907	792.721.351
	30.06.2025	31.12.2024
Net Borç	1.174.486.907	792.721.351
Toplam Özkaynaklar	5.770.886.015	5.339.454.667
Toplam Sermaye	6.945.372.922	6.132.176.018
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	0,17	0,13
	30.06.2025	31.12.2024
Dönen Varlıklar	2.705.247.751	2.652.260.031
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	391.916.387	357.341.348
Cari Oran	6,90	7,42
	30.06.2025	31.12.2024
Finansal Borçlar	409.008.739	353.732.671
Toplam Aktif	6.946.042.722	6.133.202.717
Finansal Borçlar/Toplam Aktif	0,06	0,06

Kredi riski

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

30.06.2025	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)	-	-	-	2.897.338	107.438	562.362
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	2.897.338	107.438	562.362
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

31.12.2024	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)	-	-	-	247.942	1.026.699	-
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	247.942	1.026.699	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

Likidite riski

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

30.06.2025							
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Banka Kredileri	409.008.739	535.922.538	417.583.596	74.740.731	43.598.211	-	-
Kredi Kartı Borçları	-	-	-	-	-	-	-
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen Nakit Çıkışlar Toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari Borçlar	14.679.062	14.679.062	-	14.679.062	-	-	-
Diğer Borçlar	4.911.967	4.911.967	-	4.911.967	-	-	-
Diğer Karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	1.448.442	1.448.442	1.448.442	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	-	-	-	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-

31.12.2024							
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Banka Kredileri	353.732.671	424.106.496	53.670.008	370.436.488	-	-	-
Kredi Kartı Borçları	-	-	-	-	-	-	-
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen Nakit Çıkışlar Toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari Borçlar	384.722	384.722	-	384.722	-	-	-
Diğer Borçlar	3.169.818	3.169.818	-	3.169.818	-	-	-
Diğer Karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	54.137	54.137	54.137	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	-	-	-	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-

Yabancı Para Riski

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

7.4. Devrolunan şirketin içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler:

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

7.5. Birleşme nedeniyle ihraç edilecek paylara ilişkin riskler:

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

Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler:

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

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

Sermaye Kazancına İlişkin Riskler:

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

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

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

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

7.6. Birleşme işlemine ilişkin riskler:

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

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

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

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

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

7.7. Diğer riskler:

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

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

8. BİRLEŞMEYE TARAF ŞİRKETLER HAKKINDA BİLGİLER

8.1. Birleşmeye taraf şirketler hakkında genel bilgi:

8.1.1. Birleşmeye taraf şirketlerin ticaret unvanları:

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

b) **Devrolunan Şirket** : Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.

8.1.2. Birleşmeye taraf şirketlerin kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numaraları:

a) **Devralan Şirket** : Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.-Torbalı Ticaret Sicil Müdürlüğü 7569

b) **Devrolunan Şirket** : Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş. - Torbalı Ticaret Sicil Müdürlüğü 7948

8.1.3. Birleşmeye taraf şirketlerin kuruluş tarihleri ve süresiz değilse, öngörülen süreleri:

a) **Devralan Şirket** : Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 9.11.2020 - süresiz

b) **Devrolunan Şirket** : Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.18.08.2021- süresiz

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

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

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

b) **Devrolunan Şirket** – Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi:

Hukuki Statüsü	: Halka kapalı anonim şirket
Tabi Olduğu Mevzuat	: Türkiye Cumhuriyeti Kanunları

Kurulduğu Ülke : Türkiye
Kayıtlı Merkezi ve Fiili Yönetim Merkezi : Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A,
35880, Torbalı / İZMİR

İnternet Adresi : <https://anadolugayrimenkulyatirim.com.tr>

Telefon Numarası : 0232 865 15 55

8.2. Yatırımlar:

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

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye 30 Haziran 2025 değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora göre ilgili arsanın pazar yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemlerine 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, maliyet yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemlerine 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 pazar yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemlerine göre değer verilmesi uygun görülmüş olup güncel nihai değer KDV hariç 1.512.500.000 TL'dir (değerlemeye konu parseller üzerindeki ruhsatlardan hareketle hesaplanan projeden elde edilebilecek hak ve faydanın bugünkü değeri (projenin finansal değeri) KDV hariç 4.059.000.000 TL olarak hesaplanmıştır).

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

Şehzadeler 933 Ada 8 Parsel Arsası: Yarhasanlar Mahallesi, Manisa ili Şehzadeler ilçesi, 4755 sokak adresindeki yüz ölçümü 4.072,91 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 ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemlerine 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:

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 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 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.

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 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 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.

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 normal kat olmak üzere toplam 14 katlı bina planlanmıştır. Onaylı mimari projesine göre binanın 3. bodrum katında otopark ve teknik alanlar, 2. bodrum katında otopark, teknik alanlar ve 2 adet mağaza, 1. bodrum katında otopark ve 2 adet mağaza, zemin katında bina girişi 4 adet restoran ve 5 adet mağaza, normal katlarında ise 174 adet ofis olmak üzere toplam 187 adet bölüm planlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye 30 Haziran 2025 değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora göre ilgili arsanın pazar yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemlerine 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, maliyet yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemlerine 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 pazar yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemlerine göre değer verilmesi uygun görülmüş olup güncel nihai değer KDV hariç 1.512.500.000 TL'dir (değerlemeye konu parseller üzerindeki ruhsatlardan hareketle hesaplanan projeden elde edilebilecek hak ve faydanın bugünkü değeri (projenin finansal değeri) KDV hariç 4.059.000.000 TL olarak hesaplanmıştır).

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

Şehzadeler 933 Ada 8 Parsel Arsası: Yarhasanlar Mahallesi, Manisa ili Şehzadeler ilçesi, 4755 sokak adresindeki yüz ölçümü 4.072,91 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 ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemlerine 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.

Şemikler 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 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.

Şemikler 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 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.

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

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 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.

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:

Birleşmeye taraf şirketlerin yönetim organı tarafından geleceğe yönelik olarak alınmış önemli yatırımları ve buna bağlı olarak yapılan sözleşmeleri henüz bulunmamaktadır. Adra GYO'nun önemli sözleşmeleri KAP'da açıklanmış olup, yapılmakta olan yatırımlarını kapsamaktadır.

9. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

9.1. Birleşmeye taraf şirketlerin ana faaliyet alanları:

a) Devralan Şirket – Adra GYO

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.

b) Devrolunan Şirket – Anadolu Gayrimenkul:

Anadolu Gayrimenkul Şirketinin faaliyet alanı: İkamet Amaçlı Binaların İnşaatı’dır.

Şirket’in ana faaliyet konusu ikamet amaçlı binaların inşaat (müstakil konutlar, birden çok ailenin oturduğu binalar, gökdelenler vb. inşaatı) yapım işleridir. Bunun yanı sıra diğer faaliyetler olarak; zeytin yetiştiriciliği; deniz ve kıyı sularında yapılan balıkçılık (gırgır balıkçılığı, dalyancılık dahil); tuzlu su, sirke, sirkeli su, yağ veya diğer koruyucu çözeltilerle korunarak saklanan sebze ve meyvelerin imalatı (turşu, salamura yaprak, sofralık zeytin vb. dahil); belirli bir mala tahsis edilmiş mağazalarda işlenmiş ve korunmuş meyve ve sebzelerin perakende ticaret (turşular ile dondurulmuş, salamura edilmiş, konserve ve kurutulmuş sebze ve meyveler vb. dahil, baklagil, zeytin ve kuruyemiş hariç) faaliyet alanlarında da yetkisi mevcuttur.

9.1.1. İşleme esas finansal tablo dönemi itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde Birleşmeye taraf şirketlerin faaliyetleri hakkında bilgi:

a) Devralan Şirket – Adra GYO

Adra GYO 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. Grup’un hasılatının yıllara göre detayı aşağıdaki gibidir;

	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 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.

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.

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

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	109.680.705
Toplam	109.680.705

Hasılat (Coğrafi)	1.01.2025
	30.06.2025
- Kira Gelirleri	109.680.705
--- İzmir Bölgesi	360.320
--- Kocaeli Bölgesi	109.320.385
Toplam	109.680.705

ANADOLU GAYRİMENKUL	Konsolide
Hesap Adı	Toplam
Kira Gelirleri	109.680.705

Hesap Adı	Hasılat (TL)	Coğrafi Dağılım
KİRA GELİRLERİ MİGROS GEBZE DEPO	109.320.385	Çayırova/Kocaeli
BİM KİRA GELİRİ 9526 NO.LU ŞUBESİ	360.320	Karşıyaka/İzmir

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 sürdürdüğü alanlarda meydana gelecek deprem,savaş gibi olağanüstü olaylar satışlarını ve karlılığını etkileyecek niteliktedir.

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;

Ortağın Ticaret Unvanı /Adı Soyadı	Sermayedeki Payı	
	Tutarı (TL)	Oranı (%)
CEM OKULLU	6.438.000.000	60
CENGİZ OKULLU	4.292.000.000	40
Toplam	10.730.000.000	100

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 ve meyve konservecilik işiyle uğraşmaktadır. Üretim yeri olarak İzmir, Torbalı; Manisa, 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.

b) 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 iştiraki, bağlı ortaklığı veya finansal duran varlığı bulunmamaktadır.

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)	-	30.082.928
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)
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 İpoteği (*)	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.

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 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	1.150.000.000	1.150.000.000
Altınoluk 492 Ada 3 Parsel Arsası (Narlı Bölgesi)	15.059.224		
Altınoluk 493 Ada 1 Parsel Arsası (Narlı Bölgesi)	665.000		
Yolören 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 itibariyle kayıtlı değeri 5.775.075.000 TL olup rayiç değerleri kayıtlı değerlerine eşittir.

b) Devrolunan Şirket – Anadolu Gayrimenkul

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
-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.

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

	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 30.06.2025	Özel Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2024
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar	3.169.972.246	3.278.358.783
Nakit ve Nakit Benzerleri	793.832.655	880.905.365
Ticari Alacaklar	23.550.009	7.032.957
Diğer Alacaklar	1.538.471	1.629.711
Stoklar	2.069.557.391	2.200.217.638
Peşin Ödenmiş Giderler	258.624.135	158.608.689
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	-	6.843
Diğer Dönen Varlıklar	22.869.585	29.957.580
Duran Varlıklar	5.864.745.603	5.637.909.224
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5.775.075.000	5.547.641.213
Maddi Duran Varlıklar	89.494.006	29.124.471
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	171.660	211.748
Peşin Ödenmiş Giderler	4.937	60.931.792
Toplam Varlıklar	9.034.717.849	8.916.268.007
KAYNAKLAR	30.06.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler	40.921.565	17.854.537
Ticari Borçlar	670.297	294.834
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	764.680	641.087
Diğer Borçlar	32.879	1.090
Ertelenmiş Gelirler	28.547.055	16.041.499
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	10.517.758	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	168.002	117.489
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	168.002	117.489
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	220.894	758.538
Uzun Vadeli Yükümlülükler	653.780.396	514.790.097
Uzun Vadeli Karşılıklar	453.637	840.384
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	453.637	840.384
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	653.326.759	513.949.713
Özkaynaklar	8.340.015.888	8.383.623.373
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	8.340.015.888	8.383.623.373
Ödenmiş Sermaye	293.700.000	293.700.000
Sermaye Düzeltme Farkları	1.230.743.378	1.230.743.378
Geri Alınmış Paylar (-)	(907.613.785)	(723.295.620)
Paylara İlişkin Primler/(İskontolar) (+/-)	2.925.862.337	2.925.862.337
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	(261.322)	(613.795)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	(261.322)	(613.795)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	979.744.351	795.426.186
Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)	3.677.482.722	2.463.729.675
Net Dönem Kârı/(Zararı)	140.358.207	1.398.071.212
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar	9.034.717.849	8.916.268.007

	01.01.2025	01.01.2024
KÂR VEYA ZARAR TABLOSU	30.06.2025	30.06.2024
Hasılat	376.489.073	263.484.692
Satışların Maliyeti (-)	(151.398.168)	(111.789.902)
Brüt Kâr/(Zarar)	225.090.905	151.694.790
Genel Yönetim Giderleri (-)	(10.433.012)	(14.800.355)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(8.155.434)	(9.603.576)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	337.120	6.789.456
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(10.070.928)	(2.553.281)
Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)	196.768.651	131.527.034
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	372.141.109	1.072.408.731
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(100.744.389)	(270.276.976)
Faaliyet Kârı/(Zararı)	468.165.371	933.658.789
Finansman Gelirleri	5.936.631	30.751.707
Finansman Giderleri (-)	(136.656)	(701.960)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	(103.419.123)	(282.778.547)
Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)	370.546.223	680.929.989
Vergi Gelir/(Gideri)	(230.188.016)	-
Dönemin Vergi Gideri (-)	(17.331.232)	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(212.856.784)	-
Dönem Net Kârı/(Zararı)	140.358.207	680.929.989
Pay Başına Kazanç (TL)	0,48	2,32

	01.01.2025	01.01.2024
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	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 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	2.652.260.031
Nakit ve Nakit Benzerleri	669.800	1.026.699
Diğer Alacaklar	2.897.338	247.942
Stoklar	2.653.465.578	2.632.507.589
Peşin Ödenmiş Giderler	46.386.130	17.631.497
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	7.174	7.507
Diğer Dönen Varlıklar	1.821.731	838.797
Duran Varlıklar	4.240.794.971	3.480.942.686
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	4.220.000.000	3.456.582.699
Maddi Duran Varlıklar	20.794.971	24.359.987
Toplam Varlıklar	6.946.042.722	6.133.202.717

KAYNAKLAR	30.06.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler	391.916.387	357.341.348
Kısa Vadeli Borçlanmalar	323.471.869	353.732.671
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	47.405.047	-
Ticari Borçlar	14.679.062	384.722
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

	01.01.2025	01.01.2024
KÂR VEYA ZARAR TABLOSU	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	(45.050.008)
Finansman Gelirleri	165.918	1.886.155
Finansman Giderleri (-)	(82.634.652)	(26.612.917)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	114.174.722	86.853.708
Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)	802.500.246	17.076.938
Vergi Gelir/(Gideri)	(371.068.898)	157.893.666
Dönemin Vergi Gideri (-)	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(371.068.898)	157.893.666
Dönem Net Kârı/(Zararı)	431.431.348	174.970.604
Pay Başına Kazanç (TL)	0,17	0,07

	01.01.2025	01.01.2024
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI	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
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	-	-
Teminatlı	-	-
Garantisiz/Teminatsız	391.916.387	357.341.348
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	783.240.320	436.406.702
Garantili	-	-
Teminatlı	-	-
Garantisiz/Teminatsız	783.240.320	436.406.702
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;

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 Geliri/(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	1.304.455.567
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	24.097.912	-2.294.122.650
Ticari Alacaklardaki Azalış/(Artış) ile İlgili Düzeltmeler	-16.146.798	12.947.406
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış/(Artış) ile İlgili Düzeltmeler	91.240	-127.819
Stoklardaki Azalışlar/(Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	120.602.623	-2.215.213.375
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

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;	(333.861.592)	(139.639.459)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	1.447.570	812.497
Faiz Gelirleri ve (Giderleri) İle İlgili Düzeltmeler	83.990.998	32.172.323
Gerçeğe Uygun Değer Kazançları/(Kayıpları) İle İlgili Düzeltmeler	(665.845.608)	-
Vergi Geliri/(Gideri) İle İlgili Düzeltmeler	371.068.898	(157.893.666)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar/(Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	876.027	-
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler	(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	3.121.864
F. Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi	(146.726)	(1.268.602)
G. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	669.800	4.647.212

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) Devrolunan 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) Devrolunan Şirket— Anadolu Gayrimenkul

Yoktur.

14. ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME, PATENT VE LİSANSLAR

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:

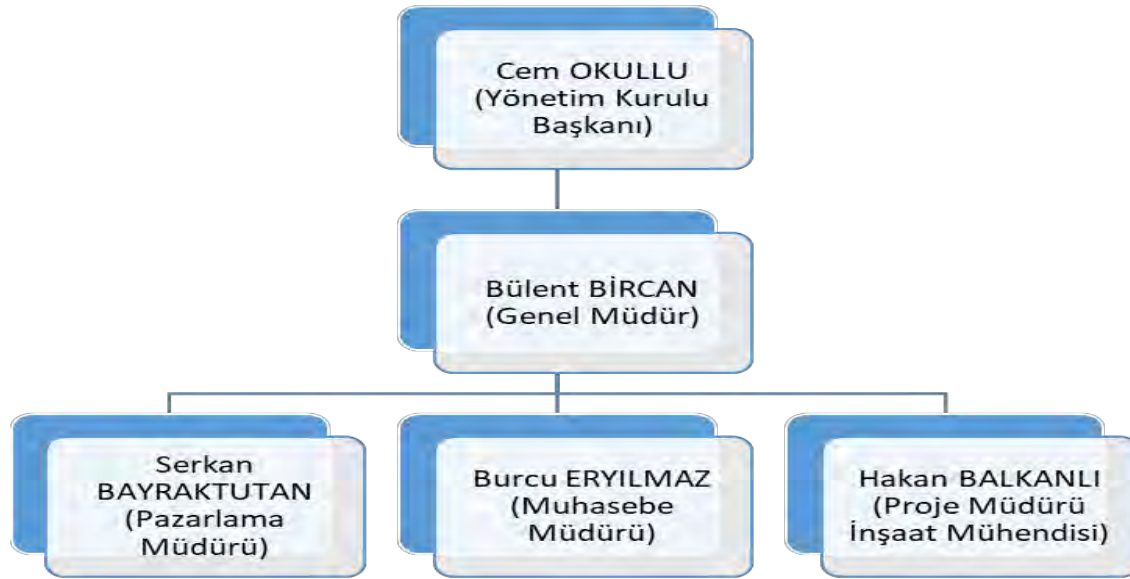
- a) Devralan Şirket— Adra GYO
Yoktur.
- b) Devrolan Şirket— Anadolu Gayrimenkul
Yoktur.

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:

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	11.200.000,00	3,81-%
Cengiz OKULLU	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	3 yıl/31 ay	-	-%
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	-	-%

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 kurucuları hakkında bilgi:**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	11.200.000,00	3,81%
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		

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%

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'ün 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.	-
IŞIL 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.
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

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 o personel sayısı 8 kişidir. Adra GYO tarafından istihdam edilen personelin tamamı Türkiye'de çalışmaktadır.

b) Devrolunan Şirket — Anadolu Gayrimenkul

Şirket'in 30.06.2025 tarihi itibariyle personel bulunmamaktadır.

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

a) 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	30.06.2025 Oy Hakkı Payı
Adra Holding Anonim Şirketi	A	44.000.000,00 156.000.000,0	14,98%	44.000.000,00	16,31%
Adra Holding Anonim Şirketi	B	0	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		293.700.000,0	100,00%	269.700.000,00	100,00%

Adra GYO A.Ş. Dolaylı Ortaklık Yapısı TL					30.06.2025
Ortak	Pay Grubu	Nominal Sermaye	Sermaye Payı	Oy Hakkı	Oy Hakkı Payı
Cem Okullu	A	26.400.000,00	8,99%	26.400.000,00	9,79%
Cem Okullu	B	104.800.000,00	35,68%	104.800.000,00	38,86%
Cengiz Okullu	A	17.600.000,00	5,99%	17.600.000,00	6,53%
Cengiz Okullu	B	62.400.000,00	21,25%	62.400.000,00	23,14%
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%

b) Devrolunan Şirket — Anadolu Gayrimenkul

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

Anadolu Gayrimenkul'ün dolaylı pay sahipliği bulunmamaktadır.

17.2. Birleşmeye taraf şirketlerin sermayelerindeki veya toplam oy hakları içindeki payları %5 ve fazlası olan gerçek kişi ortakların birbiriyle akrabalık ilişkileri:

Adra GYO'nun dolaylı ortakları ve Anadolu Gayrimenkul doğrudan ortakları Cem OKULLU ve Cengiz OKULLU kardeşlerdir.

17.3. Birleşmeye taraf şirketlerin sermayelerini temsil eden paylar hakkında bilgi:

a) Devralan Şirket — Adra GYO

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	İmtiyazlı	1 TL	44.000.000	18,79
B	Hamiline	İmtiyazsız	1 TL	249.700.000	81,21
			TOPLAM	293.700.000	100

b). Devrolunan Şirket — Anadolu Gayrimenkul

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü (Kimin sahip olduğu)	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
-	Nama*	İmtiyazsız	1 TL	2.490.000.000	100
			TOPLAM		100

*30.09.2024 tarih ve 2024/06 sayılı kararıyla şirket mevcut ödenmiş sermayesine karşılık geçici ilmhühaber bastırılması hususunda karar almıştır.

18. İLİŞKİLİ TARAFLAR VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER

18.1. İşleme esas finansal tablo dönemi ve son durum itibariyle Birleşmeye taraf şirketlerin ilişkili taraflarla yapılan işlemleri hakkında UMS 24 çerçevesinde ayrıntılı açıklama:

a) Devralan Şirket — Adra GYO

1 Ocak-30 Haziran 2025 dönemine ait ilişkili taraflarla gerçekleşen gelir detaylarına aşağıda yer verilmiştir;

	01.01.2025 30.06.2025
İlişkili Taraflardan Gelirler	Finansman Gelirleri
Yahya Gıda A.Ş.	1.067.836
Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	1.503.720
Cem Zeytin A.Ş.	1.132.715
Toplam	3.704.271

1 Ocak-30 Haziran 2025 dönemine ait ilişkili taraflarla gerçekleşen gider detaylarına aşağıda yer verilmiştir;

	01.01.2025	30.06.2025
İlişkili Taraflara Giderler	Kira Giderleri	Diğer Giderler
Adra Holding A.Ş.	-	(19.662)
Anadolu Gayrimenkul Yat. A.Ş.	-	-
Tukaş Gıda Sanayi ve Tic. A.Ş.	(252.000)	-
Toplam	(252.000)	(19.662)
Genel Toplam		(271.662)

İlişkili taraflarla gerçekleşen ticari alacak ve ticari borç tutarı bulunmamaktadır.
İlişkili taraflarla gerçekleşen diğer alacak ve diğer borç tutarı bulunmamaktadır.

b) Devrolunan Şirket — Anadolu Gayrimenkul

1 Ocak - 30 Haziran 2025 dönemine ait ilişkili taraflarla gerçekleşen gelir ve gider detaylarına aşağıda yer verilmiştir;

	1.01.2025	30.06.2025	
İlişkili Taraflardan Gelirler	Zeytin Satışları	Finansman Gelirleri	Diğer Gelirler
Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	-	6.086
Cem Zeytin A.Ş.	-	160.690	-
Toplam	-	160.690	6.086
Genel Toplam		166.776	

	01.01.2025	30.06.2025	
İlişkili Taraflara Giderler	Finansman Giderleri	Kira Giderleri	Diğer Giderler
Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	(1.503.720)	-	-
Cem Zeytin A.Ş.	-	-	-
Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	(2.238.352)	(18.899)	-
Toplam	(3.742.072)	(18.899)	-
Genel Toplam		(3.760.971)	

18.2. İlişkili taraflarla yapılan işlemlerin Birleşmeye taraf şirketlerin net satış hasılatı içindeki payı hakkında bilgi:

a) Devralan Şirket — Adra GYO

Adra GYO'nun 01.01.2025-30.06.2025 ilişkili taraflarla işlemlerin net satış hasılatı içindeki payı aşağıda yer almaktadır.

ADRA GYO	01.01.2025-30.06.2025		
İlişkili Taraflardan Gelirler	Finansman Gelirleri	Net Satış Hasılatı	Net satış Hasılatı içindeki payı
Yahya Gıda A.Ş.	1.067.836	376.489.073	0,28%
Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	1.503.720	376.489.073	0,40%
Cem Zeytin A.Ş.	1.132.715	376.489.073	0,30%
TOPLAM	3.704.271	376.489.073	0,98%

b). Devrolunan Şirket — Anadolu Gayrimenkul

ADRA GYO		01.01.2025-30.06.2025		
İlişkili Taraflardan Gelirler	Diğer Gelirler	Finansman Gelirleri	Net Satış Hasılatı	Net satış Hasılatı içindeki payı
Cem Zeytin A.Ş.		160.690	109.680.705	0,14%
Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	6.086		109.680.705	0,0055%
TOPLAM		160.690	109.680.705	0,14%

19. BİRLEŞMEYE TARAF ŞİRKETLERE İLİŞKİN DİĞER BİLGİLER

19.1. Birleşmeye taraf şirketlerin sermayesi hakkında bilgiler:

- a) Adra GYO : 293.700.000,00 TL
b) Anadolu Gayrimenkul : 2.490.000.000,00 TL

19.2. Birleşmeye taraf şirketlerin kayıtlı sermaye tavanı:

- a) Adra GYO : 1.100.000.000 TL
b) Anadolu Gayrimenkul : Yoktur.

19.3. Birleşmeye taraf şirketlerin sermayelerini temsil etmeyen kurucu ve intifa senetleri vb. hisselerin sayısı ve niteliği hakkında bilgi:

Yoktur.

19.4. Birleşmeye taraf şirketlerin paylarından, kendileri tarafından bizzat tutulan veya onların adına tutulan veya bağlı ortaklıklarının sahip oldukları Birleşmeye taraf şirket paylarının adedi, defter değeri ve nominal değeri:

Şirket'in, hisse senedinde fiyat hareketlerinin Şirket'in finansal performansını doğru yansıtmaması ve fiyat tutarsızlıklarının giderilmesi, pay piyasasında sağlıklı fiyat oluşumunu desteklemek amacıyla uyguladığı geri alım programı, 17 Şubat 2025 tarihli yönetim kurulu toplantısında 1 yıllık uygulanacağına karar verilmiştir. Başlatılan pay geri alım işlemleri neticesinde 19 Mart 2025 ve 23 Haziran 2025 tarihleri arasında ortalama 30,4551 TL hisse fiyatından 5.100.000 TL nominal hisse alım işlemi gerçekleştirilmiştir ve pay geri alım programının sonlandırılmasına karar verilmiştir. Bu alımlar sonucunda Şirket'in sahibi olduğu ADRAGYO paylarının mevcut ödenmiş sermayesine oranı %8,1716 ve toplam 24.000.000 TL nominal değere ulaşmıştır.

Anadolu Gayrimenkul'ün geri almış olduğu kendi payı bulunmamaktadır.

19.5. Birleşmeye taraf şirketlerin varant, paya dönüştürülebilir tahvil, pay ile değiştirilebilir tahvil vb. sermaye piyasası araçlarının miktarı ve dönüştürme, değişim veya talep edilme esaslarına ilişkin bilgi:

Yoktur.

19.6. Birleşmeye taraf şirketlerin son on iki ay içinde yaptığı sermaye artırımları ve kaynakları ile sermaye azaltımları, yaratılan/iptal edilen pay grupları ve pay sayısında değişikliğe yol açan diğer işlemlere ilişkin bilgi:

Adra GYO son on iki ayda sermaye artırımını yapmamıştır.

Anadolu Gayrimenkul , 27 Ağustos 2024 tarihli Yönetim Kurulu'nda alınan karar neticesinde, 4 Eylül 2024 tarihli ve 11157 sayılı ticaret sicil gazetesinde de ilan etmiş olduğu üzere Anadolu Yapı Gayrimenkul A.Ş. ("Anadolu Yapı") ile kolaylaştırılmış birleşme yöntemiyle birleşmiştir. Bu birleşme sonrasında mevcut sermayesini 1.500.000.000 TL'den 2.490.000.000 TL'ye çıkarmıştır. Arttırılan sermaye tutarı olan 990.000.000 TL Anadolu Yapı'da Cem Okullu tarafından nakdi ödenmiş olan sermayeden karşılanmıştır. Böylelikle Şirket'in sermayesi artırılmış olup sermaye pay oranı dağılımı %69,88 Cem Okullu ve %30,12 Cengiz Okullu olmak üzere tescil ve ilan olmuştur.

19.7. Birleşmeye taraf şirketlerin son on iki ay içinde halka arz veya tahsisli satış suretiyle pay ihracının bulunması halinde, bu işlemlerin niteliğine, bu işlemlere konu olan payların tutarı ve niteliklerine ilişkin açıklamalar:

Yoktur.

19.8. Birleşmeye taraf şirketlerin mevcut durum itibariyle paylarının borsada işlem görmesi durumunda, hangi grup payların borsada işlem gördüğüne veya bu hususlara ilişkin bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

a) Devralan Şirket — Adra GYO

Adra GYO A.Ş.'ye ait B tipi paylar, ADGYO kodu ile Borsa İstanbul'da Yıldız Pazar'da işlem görmektedir.

b) Devrolunan Şirket — Anadolu Gayrimenkul

Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Borsa da işlem görmemektedir.

19.9. Birleşme sonucunda ihraç edilecek yeni payların/işleme taraf şirketlerin paylarının borsada işlem görüp görmeyeceği ve işlem görmesinin şartları, borsanın hangi piyasa/pazar/platformunda işlem göreceği veya bu hususlara ilişkin borsaya bir başvurusunun bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Yoktur.

19.10. Birleşmeye taraf şirketlerin esas sözleşmeleri ve iç yönergelerine ilişkin önemli bilgiler:

a) Devralan Şirket – Adra GYO

Adra GYO'nun Esas Sözleşmesi TTK, SPKn, SPK'nın yayımladığı kurumsal yönetim ilkeleri ve sermaye piyasası mevzuatına uygundur. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 15/12/2022 tarih ve 74 / 1790 sayılı kararı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Adra GYO'nun yönetim kurulunun çalışma esas ve usulleri hakkında iç yönergesi 10.02.2023 tarihli yönetim kurulu toplantısında kabul edilerek 24.03.2023 tarihli ve - 10797 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiş olup, Esas Sözleşmesi ile birlikte Adra GYO'nun kurumsal web sayfasında ve KAP'ta sunulmaktadır.

b) Devrolunan Şirket – Anadolu Gayrimenkul

Anadolu Gayrimenkul'ün esas sözleşmesi TTK'ya uyumludur. İlgili esas sözleşme işbu metnin eklerinde yer almaktadır.

Anadolu Gayrimenkul'ün genel kurulunun çalışma esas ve usulleri hakkında iç yönergesi için esas sözleşmeye ek olarak aldığı bir karar bulunmamaktadır.

19.11. Esas sözleşmenin ilgili maddesinin referans verilmesi suretiyle Birleşmeye taraf şirketlerin amaç ve faaliyetleri:

a) Devralan Şirket — Adra GYO

Adra GYO'nun Esas Sözleşmesinin 5 inci maddesinde yer alan amaç ve konusu aşağıdaki gibidir:

Amaç ve Konu:

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

b) Devrolunan Şirket – Anadolu Gayrimenkul

Anadolu Gayrimenkul'ün amaç ve faaliyetlerine ilişkin düzenlemeleri Esas Sözleşmesinin 3. maddesinde yer almakta olup, söz konusu madde aşağıdadır.

AMAC VE KONU

A- Gıda ve Tarımsal Ürünler Hizmetleri,

1. Her türlü zeytin üretimini, alım satımını, ithalat ve ihracat dağıtımını ve komisyonculuğunu yapmak, resmi ve özel kuruluşların ihalelerine katılmak.
2. Her türlü zeytini işlemek, mamul hale getirmek, ticaretini, pazarlamasını, ithalatı ve ihracatını yapmak, bu konularla ilgili müşavirlik hizmetlerinde bulunmak.
3. Yaş meyve ve sebzelerle yeniden kökler, yumurtalar ve çiçek mahsulleri, pamuk, tütün, zeytin, fındık, kuru üzüm, çay, kahve, baharat ve hububat gibi, zirai mahsuller, dondurulmuş, kurutulmuş, su haline getirilmiş veya öğütülmüş çeşitli hayvanları un, nişasta ve pastacılık mamullerini, meşrubat, seker, seker mamulleri ile kakao ve müstahzarlarını konservecilikte kullanılan kimyevi maddeleri ve makine, makine aletleri, hazır yemek ve özellikle vakum salçaları ve konserveilerin alım-satımı pazarlaması, ithal ve ihracatını yapmak.
4. Her türlü toprak ürünü, bitki ve bitkisel ürünler, tarım ürünleri tahıl ve baklagiller, her cins meyve, sebze, çiçek, sera ürünleri, orman ürünleri, kereste, her türde hayvan ve hayvansal ürünler, et ve süt hayvanları, tavuk, yumurta, deniz ve tatlı su ürünleri, her türde doğal ve kültür balıkları, her türlü besin, damızlık, yarış ve süs hayvanları üretim pazarlama alım satımı ithalat ve ihracatını yapmak.
5. Konservecilik faaliyetinde kullanılan sıvı kimyasal maddeler makine ve aletlerin ticaret, pazarlama, ithalat ve ihracatını yapmak.
6. Yurt içinde ve yurt dışında şarküteri açmak, devralmak, işletmesini yapmak.
7. İçme suyu, kaynak suyu ve maden sódalarının tam sair suretle, ihracı, ithalatı, iç ticareti ve pazarlamasını yapmak.
8. Her türlü gıda maddesi, tarımsal ürünler, hububat, bakliyat, baharat, yaş ve kuru sebzeler, meyveler, konserve, su ve meşrubatın üretimi, alım-satımı, ithalat ve ihracat dağıtımı ve komisyonculuğunu yapmak, resmi ve özel kuruluşların ihalelerine katılmak.

9. Her türlü gıda maddesiyle tarımsal ürünleri işlemek, mamul hale getirmek, satmak, ihraç etmek, ticaretini ve pazarlamasını yapmak, tarım ürünlerinin ve hizmetlerinin üretimi ve ticareti, ithalatı ve ihracatını yapmak bu konularla ilgili müşavirlik hizmetlerinde bulunmak.

B- Taşımacılık Hizmetleri,

1. Kara, deniz ve hava yolu ile yurt içi ve yurt dışı yolcu ve eşya taşımacılığı ve bu konularla ilgili mümessillik ve komisyonculuk yapmak.
2. Uluslararası kara yolu taşımacılığı yapmak yerli ve yabancı taşıtlar için konaklama yerleri açmak kiralamak satın almak ve işletmek.
3. Depo dondurma ve soğutma hava depoları inşa etmek satın almak kiraya vermek işletmek ve bu konuda acentelik ve mümessillik yapmak her türlü nakliye taahhütlerinde bulunmaktır filoları kurmak.
4. Otobüs kamyon çekici firigofirik ve her türlü taşıt kiralamak satın almak satmak kiraya vermek ve ihraç etmek.
5. Gümrük depolama tahmil ve tahliye işleri yapmak.
6. Her türlü ulaştırma aracının bakımı tamiri akaryakıt yıkama ve yağlama istasyonları ve gerekli diğer tesisleri kurmak işletmek kiralamak ve kiraya vermek.
7. Turizm seyahat acentaları kurmak işletmek, kiraya vermek, kiralamak, yurt içi ve yurt dışında seyahat turları organize etmek, yurt içi ve yurt dışında yolcu taşımacılığı yapmak.

C- Tekstil Ürünleri ve Hizmetleri,

1. Her nev'i iplik ve tekstil ürünlerinin imali, alım-satımı, ithal ve ihracı, her nev'i kumaş ticareti, tekstil sanayi dalında her çeşit iplikten her nevi kumaş ithal etmek, başkasına imal ettirmek satın almak depolamak, kullanmak, satmak, ithali, ihracı ve dahili ticaretini yapmak.
2. Tekstil ürünleri ve ticareti ile ilgili olarak tabii, sun'i, sentetik, pamuklu, yünlü, ipekli, ilk maddeleri imal etmek, başkasına imal ettirmek, temin ettirmek, depolamak, alıp-satmak, kullanmak, işlemek, ithal ve ihraç etmek, bunların ön bitim isini yapmak ve başkalarına yaptırmak.
3. Her çeşit hazır kadın-erkek-çocuk giyim eşyaları, konfeksiyon ürünleri ve aksesuarlarının imalatını, alım-satımını, ithalat ve ihracatını konfeksiyon yan ürünlerinin ve konfeksiyon ürünlerinin pazarlamasını yapmak.
4. Her çeşit tekstil mamul ve hammaddelerinin boya, apre, fiske, amprime ve örme tersiye ve örgü işlerini yapmak veya başkalarına yaptırmak.
5. Ham ve mamul deri, kürk deri ve kürkten yapılmış konfeksiyon ile derilerin tabakalanması, mamul deri haline getirilmesi, boyanması, kürk ve konfeksiyon için gerekli ham ve yardımcı maddelerin alımı, satımı, pazarlanması, boyalarının ve kimyevi maddelerinin ithal ve ihracı, toptan ve perakende ticareti.

D- Elektronik Ürünler ve Hizmetleri,

1. Dayanıklı tüketim malları, her nev'i elektronik ve elektrikli cihazlar, ev aletleri, büro makinaları ve malzemeleri, bilgisayar, teleks, telefaks, teyp, radyo-teyp, televizyon, video, kompakt, disk, yazı makinaları, fotokopi, teyp üniteleri, dekorasyon malzemeleri alım-satımı, pazarlanması, ithal ve ihracı.
2. Bilgisayar ve Elektronik cihazlarda kullanılan sürekli bilgisayar formları, tek ve çift yüzlü floppy disk ve hard disklerinin, disketlerin, teyp üniteleri printerlar, düğme üniteleri, hafıza kitleri bilgisayar dillerinde kullanılan ve kullanılmayı sağlayan compiter, kartuş programları alım-satımı, pazarlanması, ithal ve ihracatı.
3. İstigal mevzuunu gerçekleştirmek amacıyla büro makinaları, tesisat, dekorasyon malzemeleri, bilgisayar ve elektronik makine cihaz ve aletlerinin bu aletlerde kullanılan

gerekli olabilecek alet, edavat, yedek parçalarının ve malzemelerinin iktisap edilmesi, ithal edilmesi, yurt içinde pazarlaması ve satışı.

E- Turizm ve Eğitim Hizmetleri,

1. Turizm yatırımları ve turistik faaliyetlerde bulunmak, turistik tesisler kurmak ve bunları işletmek, kiraya vermek, kiralamak, satın almak, ilgili mercilerde izin almak kaydıyla turistik işletme niteliğinde otel, motel, tatil köyü, kamping, lokanta, kafeterya, gazino, eğlence yerleri, termal, saunalar kurmak, işletmek, kiraya vermek, kiralamak, devir ve ferağ etmek.
2. Turistik amaçlı iç ve dış geziler tertip etmek, seyahat acentaları kurmak, işletmek, kurulmuş olanları devralmak.
3. Her nev'i açık ve kapalı sahalarda spor tesisleri kurmak, işletmek, kiraya almak kiraya vermek.
4. Yurt içi ve yurt dışında dershaneler açmak, kiralamak, kiraya vermek, işletmek.

F- Orman Kağıt Ambalaj Ürünleri Hizmetleri,

1. Her türlü orman ürünlerinin alım satımını ithalat ve ihracatı.
2. Kağıt odunu, selüloz, karton kağıt ve mukavva ile orman ve orman ürünleri ile ilgili makine ekipman takım teçhizat ve her türlü aksamın imali ithalat ve ihracatı komisyonculuğu distribütörlüğü alım satımı.
3. İş ve matbaa makinaları yedek parçaları üretimi pazarlaması ticareti ithalat ve ihracatı.
4. Ev ve büro mobilyası üretimi pazarlaması, ithal ve ihracatı.

G- İnşaat İşleri

1. Her türlü gayrimenkul, arsa, arazinin ihale katılım yoluyla alım ve satım işlemlerini yapmak.
2. Her türlü gayrimenkul, arsa, arazinin alım ve satım işlemlerini yapmak.
3. Her türlü inşaat taahhüt işleri; konut, işyeri, ticarethane inşaatlarını yapmak, satmak, kendi hesabına arazi ve arsalar almak bunlar üzerinde veya başkalarına ait arsa ve araziler üzerinde kat karşılığı binalar yapmak.
4. Yurt içinde ve yurt dışında her türlü resmi ve özel sektöre ait inşaat taahhüt ve montaj işleri yapmak ve müstakil konut, iş hanları, fabrikalar, yollar, baraj ve göletler, park ve bahçe düzenlemeleri ve turistik tesisler, tatil köyleri inşa etmek ve kiraya vermek.
5. Türkiye sınırları içinde veya yabancı ülkelerde, resmi ve özel kurum ve kuruluşları tarafından kapalı zarf, açık artırma, eksiltme, teklif alma ve pazarlık usulü ile ihaleye çıkarılacak her türlü küçük ve büyük yapıların, gayrimenkullerin, arsa ve arazilerin her türlü inşaat işlerini anahtar teslimi taahhüt etmek, ihalelerine katılmak.
6. Türkiye Cumhuriyeti Devleti bakanlıklarının ve bakanlıklara bağlı resmi kuruluşların, kamu iktisadi teşebbüsleri, iktisadi devlet teşekkülleri, kamu iktisadi kuruluşları, kamu bütçeli daireler, mahalli idareler, belediyeler, yapı kooperatifleri, özel sektör kuruluşları tarafından yurt içinde ve yurt dışında ihaleye çıkarılan inşaat, elektrik, tesisat, yol, su, kanalizasyon, doğalgaz, altyapı, üstyapı, dekorasyon, restorasyon işlerinin yeniden veya onarımı ihalelerine katılmak, teklif vermek, ihale şirkette kalırsa ihale sözleşmesi gereği işi yapmak ve teslim etmek.
7. Prefabrike inşaat ve meskenler yapmak, yaptırmak ve bunları satmak, kiraya vermek
8. Her türlü havuz inşaatı ve arıtma işlemleri yapmak.
9. Her türlü dekorasyon işleri, tamirat ve boya işleri yapmak.
10. Her türlü mimarlık hizmetleri vermek, şehir ve imar planları hazırlamak, uygulamalarını yapmak.
11. Her türlü mühendislik hizmetleri vermek, proje ve uygulamalarını yapmak.

12. Dekorasyonla ilgili spor salonlarının saha çizimi, boya, parke ve cam cila, duvar kağıdı, halıfleks, asma tavan-kartonpiyer, fayans-kalebodur, su ve elektrik tesisatı, çatı tadilat işleri yapmak.
13. Her türlü bina, Büro, tesis ve yapılar ile peyzaj mimarisi ve çevre düzenlemesi alanında mimarlık, mühendislik, teknik müşavirlik hizmetleri olarak plan, proje, teknik hesaplar, danışmanlık, etüd, araştırma, tasarım, fizibiliteler yapmak, bununla ilgili hizmet grupları oluşturmak ve işletmek.
14. Durum (halihazır), kadastro, yer altı maden ocakları, deniz gibi, tünel ve baraj, yol, su, kanalizasyon, boru hattı gibi şerit haritalarının yapımı Parselasyon planlarının yapımı.
15. Islah-imar planlarının yapımı ve uygulama işlemlerinin yapımı.
16. Konusuyla ilgili her türlü dengeleme, hesaplama, yazım ve çizim işlerinin yapımı.
17. İnşaat ve her türlü inşaat malzemeleri ile ilgili bayilikler almak, bayilikler vermek, şube açmak.

H- Şirket amaç ve konularını gerçekleştirmek için;

1. Şirket amaç ve konuları doğrultusunda her türlü gayrimenkul, arsa, arazi, tesisat, teçhizat, cihaz, araç, iş makineleri ve nakil vasıtaları veya gayrimenkuller satın almak, kiralamak, gayrimenkulleri ve nakil vasıtalarını satmak, gerektiğinde kiraya vermek, gayrimenkulleri inşa etmek veya ettirmek, şirket mallarını teshiri ve satış yerleri açabilmek, konusu ile ilgili her türlü menkul ve gayrimenkul mallar ve hakları iktisap etmek, işletmek, kiralamak, kiraya vermek ve satmak, gayrimenkullerin üzerinde intifa, sükna, gayrimenkul mükellefiyeti, kat irtifakı tesis etmek, iktisap devir ve ferağ etmek, fabrika depo satış mağazaları, idare binaları inşa etmek ve başkasına inşa ettirmek, sahip olduğu gayrimenkuller üzerine tevhit, ifraz, taksim, cins tashihi, arsa payı tashihi, yola terk, arsa payı ipotek, kat irtifakları ve kat mülkiyeti tesis, ihdas ve ipoteğin fekki (kaldırılması) işlemlerini yapabilir.
2. Şirket amaç ve konuları doğrultusunda yurt içi ve yurt dışında gayrimenkul, arsa, arazi alım satım, her türlü ihaleye katılım ve bunların her türlü ticaretini yapar. Aynı haklar tesis etmek, kiraya vermek, başkalarının tesis ve menkul, gayrimenkulleri üzerinde hak ve alacaklarının temini için aynı şahsi her türlü rehin, ipotek ve teminat alabilir ve verebilir. Şirketin maliki bulunduğu gayrimenkuller üzerinde gerek kendi borçlarının gerekse 3. kişilerin borçlarının teminatı olmak üzere ipotek ve sair aynı haklar tesis etmek, şirketi amacı ile ilgili olarak şirketin ve 3. şahısların borçlarını ve alacaklarını temin için ipotek, rehin, işletme rehini, kefalet ve diğer teminatlarını vermek, ipotek, rehin, kefalet ve diğer teminatları almak. Şirket konusu ile ilgili 3. şahıslara, resmi ve özel kurum ve kuruluşlara ait her türlü ipotekli ve/veya hacizli menkul ve gayrimenkulleri alır, satar, kiralar, kiraya verebilir, bu ipotekli ve/veya hacizli mallar üzerinde aynı haklar tesis eder, ipotek koyar ve ipoteği fek eder. Satın aldığı veya kiraladığı gayrimenkuller üzerinde şerh koyabilir şerhi kaldırabilir.
3. Şirket amaç ve konuları doğrultusunda; özel-resmi kurum ve kuruluşların ihalelerine girebilir, taahhütlerde bulunabilir. Gerek yurtiçi gerekse yurt dışı bankalardan her çeşit kredi talebinde bulunabilir, gerekli kredi sözleşmesi ile sair sözleşme ve kambiyo senetlerini asıl borçlu keşideci, avalist, müşterek borçlu, müşterek müteselsil kefil veya sair sıfatlarla imzalayabilir. Şirket, tüm aracı kurum ve kuruluşlarla, tüm yatırım ortaklıkları ve tüm finans kurumlarıyla her türlü işlemi yapabilir, işlemin gerektirdiği imzalanması gereken bilcümle sözleşme, taahhütname ve sair belgeleri imzalayabilir. Şirket ayrıca sahibi bulunduğu veya bulunacağı bilcümle taşınır ya da taşınmaz mallarını

kısmen veya tamamen gerek şirketin kendi borçları ve gerekse de herhangi bir gerçek veya tüzel üçüncü kişinin (gerçek kişi, özel-resmi kişi, kurum kuruluş ve sair.) borçları için herhangi bir banka lehine veya gerçek veya tüzel herhangi bir kişi lehine ipotek-rehin tesis edebilir, verebilir, rehinleri kaldırabilir. Yine şirket ayrıca gerçek veya tüzel üçüncü kişilerin borçlar için dilediği miktar, şekil, tür ve şartlarda her türlü kefalet, aval ve garanti, bunun için imzalanması gerekli, bilcümle sözleşme, kambiyo senedi, taahhünameyi ve sair belgeleri imzalayabilir.

4. Şirket, konusu ile ilgili özel ve tüzel kişilerle şirket kurabilir, ortaklık yapabilir, mevcut veya ileride kurulacak şirketlere iştirak edebilir.
5. Şirket, konusu işlerin oluşması için kanunların gerekli kıldığı tüm teşebbüs ve merasimi ifa ederek gerekli izin, imtiyaz, ruhsatname, patent, ihtira beratı, lisans, know-how, marka ve emsali hakları alabilir veya kiralayabilir, gerektiğinde bunları kısmen veya tamamen üçüncü şahıslara devredebilir, konusu ile ilgili her türlü emtianın ithalatını ve ihracatını yapar.

19.12. Birleşmeye taraf şirketlerin yönetim kurullarına ve komitelerine ilişkin önemli hükümlerin özetleri:

a) Devralan Şirket Adra GYO

Adra GYO'nun Yönetim Kuruluna ilişkin esaslar Esas Sözleşmesinin; "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14 üncü maddesi ve "Yönetim Kurulu Toplantıları" başlıklı 15 inci maddesinde yer almakta olup, söz konusu maddeler aşağıda verilmektedir:

Madde 14 Yönetim Kurulu Ve Görev Süresi

Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilen TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz en az 5 (beş) en çok 7 (yedi) üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına yönetim kurulu toplantılarına katılacak gerçek kişinin değişmesi halinde, bu husus da derhal tescil ve ilan edilir; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları ve TTK ve sermaye piyasası mevzuatının gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde belirtilen koşulları taşımaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim kurulu TTK, Sermaye Piyasası Kanunu, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel

Kuruldan karar alınmasına bağı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda yönetim kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim kuruluna 2'den (iki) az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

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.

Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, TTK ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim kurulu üyeleri, gündemde ilgili bir maddenin bulunması veya gündemde madde bulunmasa bile haklı bir sebebin varlığı halinde, genel kurul kararıyla her zaman görevden alınabilir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden ilgili mevzuata uygun olarak oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir.

Madde 15 Yönetim Kurulu Toplantıları

Yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Üyelerden hiçbiri toplantı yapılması isteminde bulunmadığı takdirde, yönetim kurulu kararları, kurul üyelerinden birinin belirli bir konuda yaptığı, karar şeklinde yazılmış önerisine, en az üye tam sayısının çoğunluğunun yazılı onayı alınmak suretiyle de verilebilir. Aynı önerinin tüm yönetim kurulu üyelerine yapılmış olması bu yolla alınacak kararın geçerlilik şartıdır. Onayların aynı kâğıtta bulunması şart değildir; ancak onay imzalarının bulunduğu kâğıtların tümünün yönetim kurulu karar defterine yapııştırılması veya kabul edenlerin imzalarını içeren bir karara dönüştürülüp karar defterine geçirilmesi kararın geçerliliği için gereklidir.

Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

Yönetim kurulu üye tam sayısının çoğunluğu ile toplanır ve kararlarını toplantıda hazır bulunan üyelerin çoğunluğu ile alır. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Yönetim kurulu üyeleri birbirlerini temsilen oy veremeyecekleri gibi, toplantılara vekil aracılığıyla da katılamazlar. Oylar eşit olduğu takdirde o konu gelecek toplantıya bırakılır. İkinci toplantıda da eşitlik olursa söz konusu öneri reddedilmiş sayılır. Kararların geçerliliği yazılıp imza edilmiş olmalarına bağlıdır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

Şirket'in yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara TTK'nın 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Ticaret Bakanlığının "Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliği" hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkan tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket esas sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını ilgili Bakanlık Tebliği hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

Yönetim kurulunun elektronik ortamda yapıldığı hâllerde bu esas sözleşmede öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.

b) Devrolunan Şirket – Anadolu Gayrimenkul

Anadolu Gayrimenkul'ün yönetim kurullarına ve komitelerine ilişkin düzenlemeleri Esas Sözleşmesinin 7, 8 ve 9. maddelerinde yer almakta olup, söz konusu maddeler aşağıdadır.

Madde 7 Yönetim Kurulu Ve Süresi

Şirketin işleri ve idaresi Genel Kurul tarafından Türk Ticaret Kanunu Hükümleri çerçevesinde seçilecek en az 2 üyeden oluşan bir yönetim kurulu tarafından yürütülür. Yönetim Kurulu süresi 3 yıldır. İlk Yönetim Kurulu üyesi olarak 3 yıllığına aşağıdakiler seçilmiştir.

*Türkiye Cumhuriyeti Uruklu 729*****20 Kimlik No'lu, BALIKESİR / EDREMIT adresinde ikamet eden, CEM OKULLU Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.*

*Türkiye Cumhuriyeti Uruklu 728*****72 Kimlik No'lu, BALIKESİR / EDREMIT adresinde ikamet eden, CENGİZ OKULLU Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.*

Madde 8 Şirketin İdaresi Ve Temsili

Şirketin Yönetimi ve dışarıya karşı temsili Yönetim Kurulu'na aittir. Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve yapılacak sözleşmelerin geçerli olabilmesi için, bunların şirket unvanı altına konmuş ve şirketi temsile yetkili kişi veya kişilerin imzasını taşıması gereklidir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır. Yönetim kurulu, düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, yönetimi, kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini

düzenler; bunun için gerekli olan görevleri tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim kurulu, istem üzerine pay sahiplerini ve korunmaya değer menfaatlerini ikna edici bir biçimde ortaya koyan alacaklıları, bu iç yönerge hakkında, yazılı olarak bilgilendirir. Yönetim kurulu, temsile yetkili olmayan yönetim kurulu üyelerini veya şirkete hizmet akdi ile bağlı olanları sınırlı yetkiye sahip ticari vekil veya diğer tacir yardımcıları olarak atayabilir. Bu şekilde atanacak olanların görev ve yetkileri, hazırlanacak iç yönergede açıkça belirlenir. Bu durumda iç yönergenin tescil ve ilanı zorunludur. İç yönerge ile ticari vekil ve diğer tacir yardımcıları atanamaz. Yetkilendirilen ticari vekil veya diğer tacir yardımcıları da ticaret siciline tescil ve ilan edilir. Bu kişilerin, şirkete ve üçüncü kişilere verecekleri her tür zarardan dolayı yönetim kurulu müteselsilen sorumludur.

Madde 9 Temsile Yetkili Olanlar, Temsil Şekli Ve Görev Dağılımı

Temsile Yetkili Olanlar ve Temsil Şekli:

18.8.2027 tarihine kadar Türkiye Cumhuriyeti Uyruklu 729*****20 Kimlik No'lu, BALIKESİR / EDREMİT adresinde ikamet eden, CEM OKULLU (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) Temsile Yetkili olarak seçilmiştir.

Yetki Şekli: Münferiden Temsile Yetkilidir.

18.8.2027 tarihine kadar Türkiye Cumhuriyeti Uyruklu 728*****72 Kimlik No'lu, BALIKESİR / EDREMİT adresinde ikamet eden, CENGİZ OKULLU (YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ) Temsile Yetkili olarak seçilmiştir.

Yetki Şekli: Münferiden Temsile Yetkilidir.

Görev Dağılımı:

19.8.2027 tarihine kadar CEM OKULLU Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmiştir.

19.8.2027 tarihine kadar CENGİZ OKULLU Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak seçilmiştir.

19.13. Birleşmeye taraf şirketlerde her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi:

a) Devralan Şirket — Adra GYO

Adra GYO Esas Sözleşmesinin 9 uncu maddesi uyarınca; payları nama yazılı A grubu ve payları hamiline yazılı B grubu paylar olmak üzere iki gruba ayrılmış olup, A grubu payların sahip olduğu imtiyazlara ilişkin açıklamalar aşağıda verilmektedir:

Yönetim Kurulu Ve Görev Süresi

Madde 14-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.

İmtiyaz Tanıyan Menkul Kıymetler

Madde 9- Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar. Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür.

b) Devrolunan Şirket – Anadolu Gayrimenkul

Anadolu Gayrimenkul'ün sermayesini temsil eden paylar arasında imtiyaz bulunmamakta olup esas sözleşmenin ilgili maddesi aşağıda yer almaktadır.

6.SERMAYE

Şirketin sermayesi, beheri 1,00 Türk Lirası değerinde 2.490.000.000 paya ayrılmış toplam 2.490.000.000,00 Türk Lirası değerindedir. Bu sermayenin dağılımı aşağıdaki gibidir: Cem OKULLU: Beheri 1,00 Türk Lirası değerinde 1.740.000.000 adet paya karşılık gelen 1.740.000.000,00 Türk Lirası,

Cengiz OKULLU: Beheri 1,00 Türk Lirası değerinde 750.000.000 adet paya karşılık gelen 750.000.000,00 Türk Lirası,

Tarafından tamamı nakden taahhüt edilmiş olup, önceki sermayeyi teşkil eden 1.500.000.000,00 TL sermayenin tamamı nakden ödenmiştir. Bu defa artırılan 990.000.000,00 TL Anadolu Yapı Gayrimenkul A.Ş. ile kolaylaştırılmış birleştirme yoluyla sermayeye eklenmiş olup, arttırılan bu tutar da nakden ödenmiştir. Hisse senetleri nama yazılıdır.

19.14. Birleşmeye taraf şirketlerde pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar:

a) Devralan Şirket — Adra GYO

Esas sözleşmede değişiklik yapılması ve uygulanması T.C. Ticaret Bakanlığı'nın izni ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun uygun görüşüne bağlıdır. Sermaye Piyasası Kurulu'ndan uygun görüş ve T.C. Ticaret Bakanlığı'ndan izin alındıktan sonra, TTK, Sermaye Piyasası Kanunu ve esas sözleşmede belirtilen hükümler çerçevesinde esas sözleşme değişikliğine karar verilir. Usulüne uygun olarak onaylanan değişiklikler, TTK hükümleri çerçevesinde ticaret siciline tescil edilir ve ilan ettirilir.

Bununla birlikte esas sözleşmenin 9. Maddesi uyarınca “Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet

çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz. Sermaye piyasası mevzuatındaki esaslar çerçevesinde, Şirket faaliyetlerinin makul ve zorunlu kıldığı haller saklı kalmak kaydıyla, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış finansal tablolarına göre üst üste beş yıl dönem zararı etmesi halinde imtiyazlı paylar Sermaye Piyasası Kurulu kararı ile ortadan kalkar.

Halka arzdan önce Şirket sermayesinin %10 ve daha fazlasını temsil eden payların devirleri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde ise, yönetim kontrolünün elde edilmesini sağlayan miktardaki imtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu iznine tabidir. Bu esaslara aykırı olarak gerçekleştirilen devirler pay defterine kaydolunmaz. Söz konusu aykırılığa rağmen pay defterine yapılan kayıtlar hükümsüzdür”.

b) Devrolunan Şirket — Anadolu Gayrimenkul

Esas sözleşme TTK hükümlerine göre değiştirilebilmektedir.

19.15. Birleşmeye taraf şirketlerde olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi:

a) Devralan Şirket — Adra GYO

Adra GYO’nun olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarının yapılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşullarının genel esasları Esas Sözleşmenin 22,23,24,25,26 ve 27 nci maddelerinde aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

22. GENEL KURUL TOPLANTILARI

Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Bu toplantılarda, organların seçimine, finansal tablolara, yönetim kurulunun yıllık raporuna, karın kullanım şekline, dağıtılacak kar ve kazanç paylarının oranlarının belirlenmesine, yönetim kurulu üyelerinin ibraları ile faaliyet dönemini ilgilendiren ve gerekli görülen diğer konulara ilişkin müzakere yapılır, karar alınır.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da, görevleri ile ilgili konular için, genel kurul toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. TTK’nın 411 ve 416 ncı maddesi hükümleri saklıdır.

Yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içermek amacıyla ve asgari olarak T.C. Ticaret Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan unsurları içermek suretiyle; toplantı yerine giriş ve hazırlıklar, toplantının açılması, toplantı başkanlığının oluşturulması, toplantı başkanlığının görev ve yetkileri, gündemin görüşülmesine geçilmeden önce yapılacak işlemler, gündem ve gündem maddelerinin görüşülmesi, toplantıda söz alma, oylama ve oy kullanma usulü, toplantı tutanağının düzenlenmesi, toplantı sonunda yapılacak işlemler, toplantıya elektronik ortamda katılma, Bakanlık temsilcisinin katılımı ve genel kurul toplantısına ilişkin belgeler, iç Yönergede öngörülmemiş durumlar, iç Yönergenin kabulü ve değişiklikler

hususlarını içeren bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Gerektiği takdirde genel kurul olağanüstü toplantıya çağrılır. Olağanüstü genel kurul, TTK ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak “pay sahipleri çizelgesi”ne göre hazırlar.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantı ve karar nisapları, TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine tabidir.

23. GENEL KURUL TOPLANTISINA ELEKTRONİK ORTAMDA KATILIM

Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, TTK’nın 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkan tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Şirket genel kuruluna elektronik ortamda katılım, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş. tarafından sağlanan elektronik ortam üzerinden gerçekleştirilir.

24. TOPLANTI YERİ VE GENEL KURULA ÇAĞRI

Genel Kurul şirket merkezinde ya da şirket merkezinin bulunduğu şehrin elverişli bir yerinde toplanır.

Genel kurul toplantıya, şirketin internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır.

Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı, genel kurula katılacak hak sahipleri ile ilgili olarak ise TTK’nın 415 inci maddesi uygulanır.

25. TOPLANTIDA İLGİLİ BAKANLIK TEMSİLCİSİNİN BULUNMASI

Genel kurul toplantılarında ilgili Bakanlık temsilcilerinin katılımı hakkında TTK’nın 407 nci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü uygulanır.

26. TEMSİLCİ TAYİNİ

Pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde temsilci olarak genel kurula yollayabilir.

Yetki belgesinin şekli Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, Yönetim Kurulu tarafından belirlenir. Payın birden fazla sahibi varsa içlerinden biri veya üçüncü bir kişi temsilci olarak atanabilir.

Katılma haklarını temsilci olarak kullanan kişi, temsil edilenin talimatına uyar. Talimata aykırılık oyu geçersiz kılmaz.

27. OYLARIN KULLANILMA ŞEKLİ

Genel kurul toplantılarında oylar, yönetim kurulu tarafından T.C. Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir. Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

b) Devrolunan Şirket Anadolu Gayrimenkul

Anadolu Gayrimenkul'ün genel kurul toplantılarına ilişkin düzenlemeleri Esas Sözleşmesinin 10. maddesinde yer almakta olup, söz konusu madde aşağıdadır.

8. GENEL KURUL

- a) *Davet Şekli: Genel Kurullar olağan ve olağanüstü olarak toplanır. Bu toplantılara davette Türk Ticaret Kanunu'nun 410,411,412 ve 414. madde hükümleri uygulanır. T.T.K.nun 416.maddesinin hükümleri saklıdır*
- b) *Toplantı Zamanı: Olağan Genel Kurul ortaklığın hesap döneminin sonundan itibaren üç ay içerisinde ve yılda en az bir defa; olağanüstü Genel Kurullar ise Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde ve zamanlarda toplanır.*
- c) *Rey Verme ve Vekil Tayini: Olağan ve olağanüstü Genel Kurul toplantılarında hazır bulunan hissedarların veya vekillerinin beher hissesi için bir oyu vardır. Pay sahibi genel kurul toplantılarına kendisi katılabileceği gibi pay sahibi olan veya olmayan bir temsilci ile de katılabilir. Ortaklıkta hissedar olan vekiller kendi oylarından başka temsil ettikleri ortağın veya ortakların sahip oldukları oyları da kullanmaya yetkilidirler. Vekaletnamenin şekli 28.Kasım 2012 Tarihinde Yürürlüğe Giren Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul Ve Esasları İle Bu Toplantılarda Bulunacak Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelik'in 21.maddesindeki esaslara göre düzenlenmesi şarttır.*
- d) *Müzakereler ve Karar Nisabı: Şirket genel kurul toplantılarında, Türk Ticaret kanununun 409. maddesinde yazılı hususlar müzakere edilerek gerekli kararlar alınır. Genel kurul toplantıları ve bu toplantılardaki karar nisabı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabidir.*
- e) *Toplantı Yeri: Genel Kurul toplantıları şirketin yönetim merkezinde veya yönetim merkezinin bulunduğu şehrin uygun bir yerinde veya yönetim kurulunun uygun göreceği Türkiye'nin herhangi bir yerinde toplanır. Genel kurul toplantısına elektronik ortamda katılınır.*
- f) *Toplantıda Bakanlık Temsilcisinin Bulunması: Şirketin gerek Olağan ve gerekse Olağanüstü Genel Kurul toplantılarında Türk Ticaret Kanunu ilgili maddelerinin öngördüğü sermayenin artırılması veya azaltılması, kayıtlı sermaye sistemine geçilmesi veya sistemden çıkılması, faaliyet konusunun değiştirilmesine ilişkin ana sözleşme değişikliği ile birleşme, bölünme veya tür değişikliği konularında Bakanlık Temsilcisinin bulunması zorunludur. Bunların dışındaki toplantılarda Bakanlık temsilcisi bulundurulması zorunlu değildir. Ancak genel kurulu toplantıya çağırılanların talep etmeleri ve bu taleplerin görevlendirme makamınca uygun görülmesi halinde Bakanlık Temsilcisi görevlendirilir.*

19.16. Birleşmeye taraf şirketlerin yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi:

Yoktur.

19.17. Birleşmeye taraf şirketlerde payların devrine ilişkin esaslar:

a) Devralan Şirket — Adra GYO

Payların devrine ilişkin olarak Adra GYO'nun Esas Sözleşmesinde yer alan hükümler uyarınca A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Sermayeyi temsil eden B grubu paylar Borsada işlem görmekte olup, kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenmektedir.

b) Devrolunan Şirket – Anadolu Gayrimenkul

Anadolu Gayrimenkul'ün Esas Sözleşmesinde pay devirlerine ilişkin düzenlemeler bulunmamaktadır.

19.18. Birleşmeye taraf şirketlerde sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi:

a) Devralan Şirket — Adra GYO

Sermayenin artırılmasına ve azaltılmasına ilişkin olarak, Adra GYO'nun Esas Sözleşmesinde öngörülen koşullar yasanın gerektirdiğinden daha ağır olmayıp TTK, SPKn ve ilgili mevzuat hükümlerine tabidir.

b) Devrolan Şirket – Anadolu Gayrimenkul

Anadolu Gayrimenkul esas sözleşmesinde sermaye artırılmasına veya azaltılmasına ilişkin ağırlaştırıcı bir hüküm bulunmamaktadır.

20. BİRLEŞMEYE TARAF ŞİRKETLERİN ÖNEMLİ SÖZLEŞMELERİ

a) Devralan Şirket — Adra GYO

Yoktur.

b) Devrolan Şirket – Anadolu Gayrimenkul

Yoktur.

21. BİRLEŞMEYE TARAF ŞİRKETLERİN FİNANSAL DURUMU VE FAALİYET SONUÇLARI HAKKINDA BİLGİLER

21.1. Birleşmeye taraf şirketlerin Kurul düzenlemeleri uyarınca karşılaştırmalı olarak hazırlanan işleme esas finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

a) Devralan Şirket — Adra GYO

Adra GYO’nun birleşmeye esas 30 Haziran 2025 tarihli finansal tabloları ve bağımsız denetim raporu KAP’ta yayımlanmış olup, ayrıca işbu Duyuru Metninin ekinde verilmektedir.

b) Devrolunan Şirket – Anadolu Gayrimenkul

Anadolu Gayrimenkul’ün birleşmeye esas 30 Haziran 2025 tarihli finansal tabloları ve bağımsız denetim raporu işbu Duyuru Metninin ekinde sunulmaktadır.

21.2. Birleşme işlemine esas finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, Birleşmeye taraf şirketlerin ve/veya grubun finansal durumu veya ticari faaliyetleri üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler (üretim, satış, stoklar, siparişler, maliyet ve satış fiyatları hakkındaki gelişmeleri de içermelidir):

a) Devralan Şirket — Adra GYO

Adra GYO tarafında Birleşme işlemine esas finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, birleşmeye taraf şirketlerin veya grubun finansal durumu veya ticari faaliyetleri üzerinde etkili olabilecek önemli bir gelişme olmamıştır.

b) Devrolunan Şirket – Anadolu Gayrimenkul

Anadolu Gayrimenkul tarafında Birleşme işlemine esas finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, birleşmeye taraf şirketlerin veya grubun finansal durumu veya ticari faaliyetleri üzerinde etkili olabilecek önemli bir gelişme olmamıştır.

21.3. Birleşme işlemine ilişkin proforma finansal bilgiler:

Yoktur.

21.4. Proforma finansal bilgilere ilişkin bağımsız güvence raporu:

Yoktur.

21.5. Birleşmeye taraf şirketlerin esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile işleme esas finansal tablo dönemleri itibariyle kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

a) Devralan Şirket — Adra GYO

Kar payı dağıtım esasları ilişkin olarak Adra GYO’nun Esas Sözleşmesinde yer alan 31., 32. ve 33. maddeler aşağıda yer almaktadır:

31. KARIN DAĞITIMI VE YEDEK AKÇELER

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) %5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

32. KAR DAĞITIMI ZAMANI

Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

33. KAR PAYI AVANSI

Genel Kurul, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Birleşmeye esas finansal dönemler itibariyle Adra GYO kar payı dağıtımı kararı almamıştır.

b) Devrolunan Şirket – Anadolu Gayrimenkul

Anadolu Gayrimenkul'ün kar payı dağıtımına ilişkin düzenlemeler Esas Sözleşmesinin 13. ve 14. maddelerinde yer almakta olup, söz konusu maddeler aşağıdadır.

13. KARIN TESPİTİ VE DAĞITIMI

Şirketin genel masrafları ile amortisman bedelleri gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kar, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra sırası ile aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur.

a) Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe : %5'i Kanuni yedek akçeye ayrılır.

b) Birinci Temettü: Kalandan ödenmiş sermaye üzerinden hissedarlara % 5 Birinci temettü dağıtılır.

c) İkinci Temettü: Safi kardan a, b bentlerinde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul kısmen veya tamamen ikinci Temettü hissesi olarak dağıtmaya veya fevkalade yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir. Genel Kurul, Yönetim Kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere yine genel kurul tarafından belirlenecek oranda pay verebilir. Kalan net karın kısmen veya tamamen dağıtılmasına, kısmen veya tamamen yedek akçeye ayrılmasına, TTK. 521. ve 522. maddeleri gereğince dağıtım yapılıp yapılmamasına genel kurul karar verir. 6102 sayılı Türk Ticaret kanunun 509.maddesinin 3.fıkrasına göre ortaklara avans kar payı dağıtılabilir.

14. YEDEK AKÇE

Yedek akçelerin ayrılması hususunda Türk Ticaret Kanununun 519 ila 523. maddeleri hükümleri uygulanır.

Birleşmeye esas finansal dönemler itibariyle Anadolu Gayrimenkul kar payı dağıtımı kararı almamıştır.

21.6. Son 12 ayda Birleşmeye taraf şirketlerin ve/veya grubun finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri:

Son 12 ayda Birleşmeye taraf şirketlerin finansal durumu veya karlılığı üzerinde önemli etkisi olmuş veya izleyen dönemlerde etkili olabilecek davalar, hukuki takibatlar ve tahkim işlemleri bulunmamaktadır.

21.7.Birleşme işlemi sonrası açılış bilançosu:

Adra GYO Birleşme Sonrası Proforma Bilanço, TL	Adra GYO	Anadolu	Proforma Açılış
Dönen Varlıklar	3.169.972.246	2.705.247.751	5.875.219.997
Nakit ve Nakit Benzerleri	793.832.655	669.800	794.502.455
Ticari Alacaklar	23.550.009	0	23.550.009
Diğer Alacaklar	1.538.471	2.897.338	4.435.809
Stoklar	2.069.557.391	2.653.465.578	4.723.022.969
Peşin Ödenmiş Giderler	258.624.135	46.386.130	305.010.265
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	0	7.174	7.174
Diğer Dönen Varlıklar	22.869.585	1.821.731	24.691.316
Duran Varlıklar	5.864.745.603	4.318.431.057	10.183.176.660
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5.775.075.000	4.297.636.086	10.072.711.086
Maddi Duran Varlıklar	89.494.006	20.794.971	110.288.977
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	171.660		171.660
UV Peşin Ödenmiş Giderler	4.937		4.937
Toplam Varlıklar	9.034.717.849	7.023.678.808	16.058.396.657
Kısa Vadeli Yükümlülükler	40.921.565	391.916.387	432.837.952
Kısa Vadeli Borçlanmalar		333.284.170	333.284.170
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		37.592.746	37.592.746
Ticari Borçlar	670.297	14.679.062	15.349.359
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	764.680		764.680
Diğer Borçlar	32879	4.911.967	4.944.846
Ertelenmiş Gelirler	28.547.055	0	28547055
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	10.517.758		10517758
Kısa Vadeli Karşılıklar	168.002		168002
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	220.894	1.448.442	1.669.336
Uzun Vadeli Yükümlülükler	653.780.396	806.531.145	1.460.311.541
Uzun Vadeli Borçlanmalar		38.131.823	38.131.823
Uzun Vadeli Karşılıklar	453.637		453.637
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	653.326.759	768.399.322	1.421.726.081
Özkaynaklar	8.340.015.888	5.825.231.276	14.165.247.164
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	8.340.015.888	5.825.231.276	14.165.247.164
Ödenmiş Sermaye	293.700.000	2.490.000.000	527.068.778
Sermaye Düzeltme Farkları	1.230.743.378	1.798.452.432	3.029.195.810
Geri Alınmış Paylar(-)	-907.613.785		-907.613.785
Paylara İlişkin Primler/İskontolar(+/-)	2.925.862.337		2.925.862.337
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-261.322		-261.322
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	979.744.351	94.707.123	1.074.451.474
Birleşme Denkleştirme Hesabı			2.256.631.222
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	3.677.482.722	956.295.112	4.633.777.834
Net Dönem Karı / Zararı	140.358.207	485.776.609	626.134.816
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar	9.034.717.849	7.023.678.808	16.058.396.657

22. BİRLEŞME İŞLEMİ HAKKINDA BİLGİ

22.1. Yönetim organı kararları

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

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

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

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

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

5. Birleşme işlemi nedeniyle hazırlanan duyuru metni, sermaye artırımlı nedeniyle gerçekleştirilecek pay ihracına ilişkin ihraç belgesi ve Şirketimiz ortaklık yapısında gerçekleştirilen değişiklikler ile Birleşme İşlemi sonrasında, Şirketimizce gerçekleştirilmesi planlanan işlemler çerçevesinde, Şirketimiz ve yatırımcıların hak ve menfaatleri gözetilerek, Sermaye Piyasası Kanunu ile Türk Ticaret Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde, Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye" başlıklı maddesinde yapılacak

değişikliğe ("Esas Sözleşme Değişikliği") ilişkin ekli tadil tasarısının onaylanması amacıyla Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmasına,

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

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

8. Anadolu Gayrimenkul'ün tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde devralması suretiyle gerçekleşecek birleşme işleminde; SPKn'nin "Ayrılma Hakkı" başlığını taşıyan 24'üncü maddesi ve Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin "Ayrılma Hakkı ve Kullanım Süreci" başlıklı 4'üncü bölümünde yer alan hükümler dahilinde, söz konusu birleşme işleminin kamuya duyurulduğu ilk tarihi olan 23.01.2025 tarihinde Şirketimiz paylarına sahip olan ve birleşmenin onaylanacağı genel kurul toplantısına katılarak olumsuz oy kullanacak ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işletecek pay sahiplerimizin veya temsilcilerinin, paylarını Şirketimize satarak ortaklıktan ayrılma hakkına sahip olduklarına, SPKn'nin 24. maddesi, 11-23.3 sayılı Tebliğ'in ilgili maddesi (Ayrılma Hakkı Kullanım Fiyatı) hükümleri dâhilinde beher pay için ayrılma hakkı kullanım fiyatı, birleşme işleminin ilk defa kamuya açıklandığı 23.01.2025 tarihinden önceki Borsa İstanbul seans açılışından önce açıklama yapılmış olması nedeniyle bu tarih hariç olmak üzere, 30 gün içinde Borsa'da oluşan "ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması" alınarak hesaplanır. Buna göre ayrılma hakkı kullanım fiyatının Adra GYO'nun payları için 32,3829 TL olarak belirlenmesine

9. Ayrılma hakkının kullanımı ile ilgili olarak,

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

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

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

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

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

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

İfadeleri yer almaktadır.

b) Devrolunan Şirket – Anadolu Gayrimenkul: 02/09/2025 tarihli 2025/03 sayılı Yönetim Kurulu Toplantısında:

- 1- Şirketimizin inşaat sektöründeki stratejik planları çerçevesinde, operasyonel giderlerin azaltılması, verimliliğin artırılması, sektörel pazar payının genişletilmesi, etik rekabetle sürdürülebilir büyümenin sağlanabilmesi, Şirketimizin uzun dönem stratejileri ve rekabetçi hedefleri doğrultusunda uzun vadeli nakit üretme ve kar etme potansiyelinin artırılabilmesi, yatırımcılarımızın işlem hacmi ve derinliği yüksek hisselerle yatırım tercihleri doğrultusunda Şirketimizin faaliyetlerine de olumlu katkı sağlamasını temin amacıyla; 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde hazırlanacak Uzman Kuruluş Raporunda belirlenecek şirket değerleri ve değişim oranları çerçevesinde 4054 sayılı Rekabetin Korunması Hakkında Kanun ve sair mevzuat düzenlemelerine uyularak halka açık Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tüm aktif ve pasifiyle kül halinde devralınarak Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi çatısı altında 30.06.2025 tarihli finansal tablolar esas alınarak birleştirilmesine ilişkin çalışmaların başlatılmasına,
- 2- Birleşme amacıyla gerekli belgeler/bilgiler (uzman kuruluş raporları, duyuru metni, birleşme sözleşmesi/raporu ve benzeri belgeler/bilgiler) hazır edilerek Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ve diğer kurumlardan gerekli izinlerin ve/veya onayların alınması için başvuru yapılmasına, gerekli tescillerin, ilanların ve özel durum açıklamalarının yapılmasına ve sair işlerin icrasına,
- 3- Gerekli tüm hazırlıklar ve ön izinler/onaylar tamamlandığında Birleşme işleminin Şirketimiz Genel Kurulu'nun onayına sunulmasına,
- 4- Yukarıda bahsi geçenler de dâhil olmak üzere, Birleşme İşlemi ve Esas Sözleşme Değişikliği sürecinde Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., T.C. Ticaret Bakanlığı, Merkezi Kayıt Kuruluşu, Takasbank, ilgili Ticaret Sicili de dâhil ancak bunlarla sınırlı olmaksızın tüm resmi kurum ve kuruluşlara yapılacak olan başvurular, yazışmalar ve benzer belge ve bilgileri tanzime ve imzalamaya, bu bilgi ve belgelerin takibine ve

tekemmüle; ilgili diğer makam ve dairelerdeki usul ve işlemleri ifa ve ikmale Şirket'imiz imza sirküleri uyarınca Şirket'i temsile yetkili olan kişilerin yetkili kılınmasına, Karar verildi.

İfadeleri yer almaktadır.

Her iki şirket de Yönetim Kurulu Kararı alındıktan sonra birleşme işlemleri için çalışmalar başlatılmıştır.

22.2. İşlemin niteliği

Taraf Şirketlerin yönetim kurulları tarafından alınan kararlarda da ayrıntılı olarak belirtildiği üzere; genel kurul onayına tabi olmak üzere, Devrolunan Şirket'in, TTK'nın birleşme müessesini düzenleyen 136 ila 158 maddeleri arasındaki düzenlemeler, SPKn'nin 23 ve 24, maddeleri ile Kurul'un II-23.2 sayılı Tebliğ ve 11-23.3 sayılı Tebliğ ile Geri Alınan Paylar Tebliği (11-22. 1) başta olmak üzere diğer tebliğ ve kararları ve ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda ve ayrıca KVK'nın 19. maddesi (Devir Bölünme ve Hisse Değişimi) ve 20. maddesi (Devir, Bölünme ve Hisse Değişimi Hallerinde Vergilendirme) ile 1 No'lu Kurumlar Vergisi Genel Tebliği, Ticaret Sicil Yönetmeliği ve ilgili sair mevzuat hükümleri dairesinde tüm aktif ve pasif malvarlığı unsurlarının bir bütün olarak Adra GYO tarafından devralınması suretiyle, Adra GYO bünyesinde birleşilmesi işlemidir.

22.3. İşlemin koşulları

Birleşme işlemi, SPK, Ticaret Bakanlığı ve ilgili diğer kurumlardan yasal izinlerin alınması ve birleşmeye Taraf Şirketler'in genel kurullarının onayları ile hüküm ifade edecektir.

Planlanan birleşme işlemi önemli nitelikte işlemlerdendir. Bu nedenle, SPKn'nin 24. maddesi (Ayrılma Hakkı) hükümleri uyarınca, Adra GYO'nun söz konusu birleşme işleminin onaylanacağı genel kurul toplantılarına katılarak olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçiren ve birleşme işleminin kamuya duyurulduğu tarih olan tarihinde pay sahibi olan pay sahipleri veya temsilcileri, tarihinde sahibi oldukları paylarını kendi ortak oldukları ilgili Taraf Şirket'e satarak ortaklıktan ayrılma hakkına sahip olacaklardır. SPKn'na tabi olmayan Anadolu Gayrimenkul pay sahipleri için ise, birleşme dolayısıyla bir ayrılma hakkı doğmayacaktır. Anonim ve Limited Şirketlerin Sermayelerini Yeni Asgari Tutarlara Yükseltmelerine ve Kuruluşu ve Esas Sözleşme Değişikliği İzne Tabi Anonim Şirketlerin Belirlenmesine İlişkin Tebliğ'in 5. maddesi (Kuruluşu ve Esas Sözleşme Değişikliği İşlemleri Bakanlık İznine Tabi Olan Şirketler) uyarınca, diğerlerinin yanı sıra, SPKn'ya tabi şirketlerin esas sözleşme değişiklikleri Ticaret Bakanlığı'nın iznine tabidir. Bu kapsamda, Adra GYO'nun esas sözleşme değişikliklerine ilişkin Ticaret Bakanlığı'ndan ilgili esas sözleşme tadilinin oylanacağı genel kurul tarihinden önce izin alması gerekir.

Dolayısıyla, söz konusu birleşme işlemi, SPK'nın ve Ticaret Bakanlığı'nın uygun görüşünün yanı sıra taraf Şirketlerin genel kurullarının birleşme kararı alması şartlarına bağlı olacaktır.

Yukarıda belirtilenler dışında birleşme işlemine ait başkaca bir koşul bulunmamaktadır.

22.4. Öngörülen aşamalar

a) Birleşme İşlemine İlişkin Belgelerin Kamuya Açıklanması

II-23.2 sayılı Tebliğ, 8. maddesi (Kamunun Aydınlatılması), TTK'nın 149. Maddesi (inceleme Hakkı) ve ilgili diğer düzenlemeler çerçevesinde, birleşme işleminin onaylanacağı genel kurul toplantı tarihinden en az 30 gün önce, Taraf Şirketlerin

- Kurul tarafından onaylanan duyuru metni,
- Birleşme sözleşmesi ve birleşme raporu,
- Uzman Kuruluş Raporu,
- Son üç yılın finansal raporları.
- Son üç yılın faaliyet raporları,
- Son üç yılın bağımsız denetim raporları,
- Birleşme sonrası tahmini açılış bilançosu

pay sahiplerinin bilgilendirilmesi amacıyla birleşme işleminin onaylayacağı genel kurul toplantısından en az otuz gün önce Adra GYO'nun internet sitesi (<https://adragyo.com.tr/>) ve KAP aracılığıyla kamuya açıklanacaktır. Ayrıca. bahsedilen belgelerin nereye tevdi edildiklerini ve nerelerde incelemeye hazır tutulduklarını tevdiden en az üç iş günü önce, TTSG ile kurumsal internet sitelerinde yayımlanmak suretiyle kamuya duyurulacaktır.

b) Birleşme İşleminin Taraf Şirketlerin Genel Kurullarının Onayına Sunulması

Birleşme işlemi, birleşme sözleşmesi ve Taraf Şirketler'in genel kurulları tarafından birleşmenin onaylanması ve Adra GYO'nun esas sözleşme değişikliğine ilişkin gündem maddesi dâhil olmak üzere, yürürlükteki mevzuat dâhilinde genel kurul toplantısı gündeminde bulunacak sair hususlar Taraf Şirketlerin genel kurullarında pay sahiplerinin onayına sunulacak ve birleşme işlemi ile ilgili olarak detaylı bilgilendirme yapılacaktır.

c) Ayrılma Hakkı Kullanım Süreci

SPKn'nin 24. maddesi (Ayrılma Hakkı) ve II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği hükümleri uyarınca Adra GYO'nun birleşme işleminin onaylanacağı genel kurul toplantılarına katılarak olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçiren ve birleşme işleminin kamuya ilk kez duyurulduğu tarih olan 23 Ocak 2025 tarihinde pay sahibi olan pay sahipleri veya temsilcileri genel kurul tarihinde sahibi oldukları paylarını paydaş oldukları Taraf Şirket'e satarak ortaklıktan ayrılma hakkına sahip olacaklardır. SPKn'ye tabi olmayan Anadolu Gayrimenkul pay sahipleri için ise, birleşme dolayısıyla bir ayrılma hakkı doğmayacaktır.

Birleşme işleminin onaya sunulacağı ilgili Taraf Şirket genel kurul toplantısını takiben, söz konusu genel kurul toplantısında olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçiren pay sahibinin, ayrılma hakkı kullanım süresi dâhilinde, Taraf Şirketler tarafından münhasıran bu süreci yönetmek üzere ayrılma hakkı kullanımı için yetkilendirilen aracı kuruma, belirlenen ve kamuya açıklanan usullere uygun şekilde talepte bulunması üzerine, ayrılma hakkının kullanılması durumunda; SPKn'nin 24. maddesi, 11-23.3 sayılı Tebliğ'in ilgili maddesi (Ayrılma Hakkı Kullanım Fiyatı) hükümleri dâhilinde beher pay için ayrılma hakkı kullanım fiyatı, birleşme işleminin ilk defa kamuya açıklandığı 23.01.2025 tarihinden önceki Borsa İstanbul seans açılışından önce açıklama yapılmış olması nedeniyle bu tarih hariç olmak üzere, 30 gün içinde Borsa'da oluşan "ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması" alınarak hesaplanır. Buna göre ayrılma hakkı kullanım fiyatı Adra GYO'nun payları için 32,3829 TL hesaplanmaktadır.

Ayrılma hakkının kullandırılmasına birleşme işleminin onaya sunulacağı genel kurul tarihinden itibaren en geç 6 iş günü içinde başlanacak olup ayrılma hakkı kullanım süresi 10 iş günü olacaktır. Ayrılma hakkının kullanımına ilişkin süreler, genel kurul gündemi vasıtasıyla yatırımcıların

bilgisine sunulacak ve KAP'ta duyurulacaktır. Ayrıca, birleşme işleminin gündeminin görüşüleceği genel kurul toplantısının gündeminde bu karara muhalefet oyu kullanacak pay sahiplerine ortaklıktan ayrılma hakkının bulunduğu hususu, bu hakkın kullanılması durumunda payların ortaklık tarafından satın alınacağı birim pay bedeli ve ayrılma hakkı kullanılmasına ilişkin işleyiş süreci yer alacaktır. Ayrılma hakkının aracı kurum vasıtasıyla kullandırılması zorunludur. Bu amaçla Adra GYO, bir aracı kurum ile sözleşme imzalayacaktır. Ayrılma hakkını kullanacak pay sahipleri, ayrılma hakkına konu payları ortaklık adına alım işlemlerini gerçekleştiren aracı kuruma, kamuya açıklanan ayrılma hakkının kullanım sürecine ilişkin ilan edilen çerçevede ve genel hükümler doğrultusunda teslim ederek salışı gerçekleştirir. Ayrılma hakkını kullanmak için aracı kuruma başvuran pay sahiplerine pay bedelleri en geç satışı takip eden iş günü ödenir.

d) Birleşmenin tescili

Birleşme işleminin Taraf Şirketlerin genel kurulları tarafından onaylanmasını müteakip birleşme işleminin tescili ile ilgili gerekli başvurular yapılacak ve birleşme işlemi tescil ve ilan ettirilecek ve vergi daireleri de dâhil olmak üzere gerekli kurum ve kuruluşlara, birleşmeye ilişkin bilgi ve belgeler sunulacaktır. Genel kurul kararlarının tescil edildiği tarih itibarıyla birleşme işlemi gerçekleşecek olup, Devrolunan Şirket'in mal varlığı (tüm aktif ve pasif malvarlığı) külli halefiyet ilkesi doğrultusunda ve kendiliğinden Adra GYO'ya geçecektir. Aynı tarih itibarıyla Devrolunan Şirket münfesihi olacaktır. Bununla beraber, birleşmeye iktisap edilen payların, Adra GYO'nun bilanço karına hak kazandığı tarih birleşme işleminin tescil tarihidir.

II-23.2 sayılı Tebliğ'in 20, Maddesine (Kanun Kapsamına Alınma ve İhraç Belgesi) göre birleşme sözleşmesinin onaylandığı genel kurul toplantısını müteakiben diğer belgelerin yanı sıra, sermaye artırım işlemlerinin tamamlandığına ilişkin yönetim kurulu kararı ve tescil ve ilan ettirilecek çıkarılmış sermayeyi gösteren esas sözleşmenin sermayeye ilişkin maddesinin yeni şekli ile birlikte ihraç belgesi verilmesi amacıyla Kurul'a başvurulur.

e) Alacaklılara haklarının bildirilmesi ve alacaklarının teminat altına alınması

Devrolunan Şirket'in alacaklılarının alacakları, devralma işlemiyle birlikte Adra GYO'ya intikal edecektir. Birleşme işleminin tescilinden sonra TTK'nın 157. maddesi (Alacakların Teminat Altına Alınması) uyarınca, birleşmeye katılan şirketler, alacaklılarına, TTSG'de yedişer gün aralıklarla üç defa yayınlanacak ve ayrıca internet sitelerine konulacak ilanla haklarını bildirecektir. Birleşmeye katılacak olan şirketlerin alacaklıları birleşmenin geçerlilik kazanmasından itibaren üç ay içinde istemde bulundukları takdirde, Adra GYO bunların alacaklarını teminat altına alacaktır.

22.5. Gerekçesi

Birleşme işleminin amaçları ile hukuki ve ekonomik gerekçeleri aşağıdaki şekildedir.

- a) Adra GYO'nun inşaat sektöründeki stratejik planları çerçevesinde, operasyonel giderlerin azaltılması, verimliliğin artırılması, sektörel pazar payının genişletilmesi, etik rekabetle sürdürülebilir büyümenin sağlanabilmesi,
- b) Adra GYO'nun uzun dönem stratejileri ve rekabetçi hedefleri doğrultusunda uzun vadeli nakit üretme ve kar etme potansiyelinin artırılabilmesi,
- c) Yatırımcılarımızın işlem hacmi ve derinliği yüksek hisselerle yatırım tercihleri doğrultusunda Şirketimizin faaliyetlerine de olumlu katkı sağlamasını temin amacıyla; daha fazla kurumsal yabancı yatırımcının yatırım kriterlerini sağlayabilir hale gelmesi ve

bu durumun hisse performansına ve dolayısıyla Adra GYO'nun değerine olumlu etkide bulunması öngörülmektedir.

- d) Kurumsal kimlikte gerçekleştirilecek teklik sayesinde grup içi ve dışı iletişimde etkinliğin sağlanması mümkün olacaktır.

22.6. Uzman kuruluş görüşü,

Birleşme işleminde, birleşme oranının, değiştirme oranının ve bunlarla uyumlu şekilde birleşme nedeniyle Adra GYO bünyesinde yapılacak sermaye artırım tutarının ve takiben de söz konusu sermaye artırım sonucunda oluşacak Adra GYO paylarından Devrolunan Şirket'in Adra GYO'da devralacak pay sahiplerine tahsis edilecek pay adetlerinin ilgili mevzuat hükümlerine uygun, adil ve makul bir şekilde tespitinde, Uzman Kuruluş Raporu esas alınmıştır. Uzman Kuruluş Raporu'nda yer verilen Uzman Kuruluş Görüşü birleşme oranının adil ve makul olduğu yönünde olup, Devrolunan Şirket'in birleşmeye konu payları ile Adra GYO'nun payları arasındaki değişim oranının adil ve makul birleşme oranının dikkate alınarak hesaplandığı ifade edilmektedir.

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

İşbu uzman kuruluş raporunun hazırlanması kapsamında Adra GYO ve Anadolu Gayrimenkul'ün değer tespitinde UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri'nde belirtilen ve GYO'ların ve gayrimenkul/yatırım şirketlerinin değerlemesinde sıklıkla kullanılan Maliyet Yaklaşımı: Net Aktif Değer metodu dikkate alınmış olmakla birlikte Adra GYO'nun paylarının Borsa'da işlem görüyor olması nedeniyle Adra GYO özelinde Pazar Yaklaşımı: Borsa Değeri de dikkate alınmıştır." İfadesi yer almaktadır. Tanımlanan yöntemlerin, birleşme ve değişim oranlarının hesaplanmasında karşılaştırmalı bir analiz yapabilmek için yeterli olduğu belirtilmiştir.

Birleşme işleminde kullanılmak üzere Uzman Kuruluş Raporu'nun hazırlanması için Adra GYO, Bizim Menkul Değerler A.Ş. ile 23.01.2025 tarihinde sözleşme imzalamıştır. Birleşmeye konu olan nihai piyasa değeri Adra GYO için 9.602.067.947 TL ve Anadolu Gayrimenkul için 8.243.799.856 TL takdir edilmiştir. Birleşme oranı Adra GYO için 0,538055535 ve Anadolu Gayrimenkul için 0,461944465 hesaplanmaktadır. Adra GYO'nun sermayesi beheri 1 TL olan 293.700.000 adet paydan oluşmakta olup toplam 293.700.000 TL'dir. Anadolu Gayrimenkul'ün sermayesi beheri 1 TL olan 2.490.000.000 adet paydan oluşmakta olup toplam 2.490.000.000 TL'dir. Değişim oranı 0,101266841 hesaplanmış olup 1 TL nominal değeri olan 1 adet Anadolu Gayrimenkul pay senedi için 0,101266841 adet 1 TL nominal değere sahip Adra GYO pay senedi verilecektir.

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

22.7. Devir sırasında yapılacak muhasebe kayıtları hakkında bilgi (devir denkleştirme, şerefiye, geri alınan paylar vb)

Birleşme işleminin tescil edildiği tarih itibarıyla Devrolunan Şirketin tüm aktif ve pasifi bir bütün halinde kayıtlı değerleri üzerinden Adra GYO'nun aktif ve pasifine dâhil edilecektir. İlgili işlem sonrası devralınan varlık ve yükümlülükler Kapsamında karşılıklı işlemler yok edilerek gerekli düzeltmeler yapılacak ve bir farklılık oluşması halinde bu fark özkaynaklar altında ilgili hesaba aktarılacaktır.

22.8. Pay sahiplerinin bilgilendirilmesi ve inceleme hakları,

Yukarıda 22.4, (a) (Birleşme İşlemine ilişkin Belgelerin Kamuya Açıklanması) altında da belirtildiği üzere Kurul'un birleşme işlemine uygun görüşünün alınması sonrasında II-23.2 sayılı Tebliğ 8, maddesi (Kamunun Aydınlatılması) uyarınca Taraf Şirketlerin Kurul tarafından onaylanan duyuru metni, birleşme sözleşmesi ve birleşme raporu, Uzman Kuruluş Raporu, son üç yılın finansal raporları, son üç yılın faaliyet raporları, son üç yılın bağımsız denetim raporları, Adra GYO'nun son üç yıllık finansal tabloları ve birleşme sonrası tahmini açılış bilançosu pay sahiplerinin bilgilendirilmesi amacıyla birleşme işleminin onaylayacağı genel kurul toplantısından en az otuz gün önce Taraf Şirketler'in internet sitelerinde ve KAP aracılığıyla kamuya açıklanacaktır. Ayrıca Taraf Şirketler'in merkez adreslerinde incelenebilecektir.

22.9. Sermaye artırım/azaltım ve esas sözleşme madde tadiline ilişkin yönetim organı kararları hakkında bilgi,

Birleşme işlemi çerçevesinde Adra GYO'nun Esas Sözleşmesi'nin 6. maddesi (Sermaye) Kurul ve bu maddeyle sınırlı olmamak üzere ilgili tüm resmi kurumların izni alınarak onaylanan şekliyle tadil edilecektir. Esas sözleşme değişikliklerine ilişkin Yönetim Kurulu Kararı. Tadil Metni taslağı ve gerekli tüm belgeler KAP'ta açıklanacaktır.

22.10. Ayrılma hakkı fiyatı ve kullanımı hakkında bilgi,

SPKn'nin 24. maddesi (Ayrılma Hakkı) ve II-23.3 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemler ve Ayrılma Hakkı Tebliği hükümleri uyarınca Adra GYO'nun birleşme işleminin onaylanacağı genel kurul toplantılarına katılarak olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçiren ve 23.01.2025 tarihinde pay sahibi olan pay sahipleri veya temsilcileri, sahibi oldukları paylarını paydaş oldukları Taraf Şirket'e satarak ortaklıktan ayrılma hakkına sahip olacaklardır. SPKn'ye tabi olmayan Anadolu Gayrimenkul'ün pay sahipleri için ise, birleşme dolayısıyla bir ayrılma hakkı doğmayacaktır.

Birleşme işleminin onaya sunulacağı ilgili Taraf Şirket genel kurul toplantısını takiben, söz konusu genel kurul toplantısında olumsuz oy veren ve bu muhalefeti tutanağa geçiren pay sahibinin, ayrılma hakkı kullanım süresi dâhilinde, Taraf Şirketler tarafından münhasıran bu süreci yönetmek üzere ayrılma hakkı kullanımı için yetkilendirilen aracı kuruma, belirlenen ve kamuya açıklanan usullere uygun şekilde talepte bulunması üzerine, ayrılma hakkının kullanılması durumunda; SPKn'nin 24. maddesi, 11-23.3 sayılı Tebliğ'in ilgili maddesi (Ayrılma Hakkı Kullanım Fiyatı) hükümleri dâhilinde beher pay için ayrılma hakkı kullanım fiyatı, birleşme işleminin ilk defa kamuya açıklandığı 23.01.2025 tarihinden önceki Borsa İstanbul seans açılışından önce açıklama yapılmış olması nedeniyle bu tarih hariç olmak üzere, 30 gün içinde

Borsa'da oluşan “ağırlıklı ortalama fiyatların aritmetik ortalaması” alınarak hesaplanır. Buna göre ayrılma hakkı kullanım fiyatı Adra GYO payları için 32,3829 TL hesaplanmaktadır.

Konuyla ilgili detaylı açıklama yukarıda 22 4, (c) (Ayrılma Hakkı Kullanım Süreci) altında yer almaktadır.

22.11. Vergi borçlarından sorumluluk, vergi beyannamesi,

Adra GYO’nun, birleşme işlemi ile infisah edecek, Devrolunan Şirket’in tahakkuk etmiş ve birleşme tarihine kadar tahakkuk edecek bütün vergi borçlarını ödeyeceğine ve diğer borç ve yükümlülüklerini yerine getireceğine dair bir taahhünameyi yasal süresi içerisinde Devrolunan Şirket’in bağlı bulunduğu vergi dairesi müdürlüklerine verecek; ilgili merciin talebi halinde ayrıca yeterli teminat da gösterecektir. Taraf Şirketler, birleşmenin TTSG’de ilan edildiği günden itibaren en geç 30 gün içinde, devir bilançolarını, kâr ve zarar cetvellerini de ekleyerek, birleşme tarihi itibarıyla hazırlayacakları ve müştereken imzalayacakları Devrolunan Şirket’e ait Kurumlar Vergisi Beyannamesi’ni, Devrolunan Şirketlerin bağlı olduğu vergi dairesi müdürlüklerine vereceklerdir.

22.12. İşlemin çalışanlar ve alacaklılar üzerindeki etkileri,

TTK, madde 147 ve 178 uyarınca, Devrolunan Şirket’in çalışanları tüm hak ve yükümlülükleri ile birlikte yürürlükteki mevzuat dâhilinde Adra GYO’ya devrolacaktır. Haklarında herhangi bir değişiklik olmayacaktır. Devrolunan Şirket’ten yapılacak çalışan devri neticesinde gerek mevcut çalışanlarının gerekse yöneticilerin görev tanımları ve pozisyonlarında gerekse şirketin genel organizasyon yapısında gereken değişiklikler yapılacaktır.

Birleşme sonucunda tasfiyesiz infisah edecek olan Devrolunan Şirket’in üçüncü kişilere olan borçları, yapılmış anlaşma şartları ve TTK ve ilgili sair mevzuat hükümleri uyarınca vadelerinde Adra GYO tarafından tam ve eksiksiz olarak ödenecektir. Diğer bir ifade ile Devrolunan Şirket’in varsa alacaklarına, birleşme sonrasında genel hükümler kapsamında Adra GYO külli halef olacaktır.

Devrolunan Şirket’in vadesi geldiği halde alacaklıların müracaat etmemesi nedeniyle ödenmemiş olan borçları ile vadesi gelmemiş ve/veya ihtilaflı bulunan borçlarına ilişkin olarak TTK 541. madde hükmü dairesinde hareket edilecektir.

22.13. İşlemin taraflara yüklediği borç ve yükümlülükler ile söz konusu yükümlülüklerin yerine getirilmemesi durumunda tarafların katlanacağı sonuçlar,

TTK’nın 192. maddesinde (Birleşmenin, bölünmenin ve tür değiştirmenin iptali ve eksikliklerinin sonuçları) birleşme işlemi ile ilgili olarak TTK’da yer alan düzenlemelerin ihlali halinde, birleşme kararına olumlu oy vermemiş ve bunu tutanağa geçirmiş bulunan birleşmeye taraf şirketlerin pay sahiplerinin bu kararın TTSG’de ilanından itibaren iki ay içinde iptal davası açabilecekleri, birleşmeye ilişkin işlemlerde herhangi bir eksikliğin varlığı halinde, mahkeme tarafından taraflara bunun giderilmesi için süre verileceği, hukuki sakatlık verilen süre içinde giderilemiyorsa veya giderilememişse mahkemenin kararı iptal edeceği ve gerekli önlemleri alacağı hususları hükme bağlanmıştır. TTK’nın 193. maddesinde (Sorumluluk) ise birleşme işlemlerine herhangi bir şekilde katılmış bulunan bütün kişilerin birleşmeye taraf şirketlere, bu şirketlerin ortaklarına ve alacaklılarına karşı kusurları ile verdikleri zararlardan sorumlu oldukları ifade edilmiştir.

22.14. Mevcut imtiyazlı paylar veya intifa senetleri karşılığında eşdeğer haklar veya uygun bir karşılığın verilmesi halinde, söz konusu haklar veya karşılıkların tespitine ilişkin uzman kuruluş görüşünü de içerecek şekilde bilgi,

Devrolunan Şirket Anadolu Gayrimenkul'un sermayesinde imtiyazlı pay veya intifa senedi bulunmamaktadır.

22.15. TTK uyarınca ayrılma akçesinin öngörülmesi halinde, ayrılma akçesinin değerinin tespitine ilişkin bilgi,

İşbu birleşme işlemi kapsamında, TTK'nın 141. maddesi uyarınca ayrılma akçesi öngörülmemiştir.

22.16. TTK uyarınca denkleştirme ödemesi yapılmasının öngörülmesi halinde, denkleştirme tutarının tespitine ilişkin bilgi.

TTK uyarınca denkleştirme ödemesi öngörülmemiştir.

23. BİRLEŞME İŞLEMİNE İLİŞKİN DİĞER HUSUSLAR

Yoktur.

24. İNCELEMeye AÇIK BELGELER

TTK ve Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde, SPK'nın işleme uygun görüşünün alınması sonrasında ortakların bilgilendirilmesi amacıyla aşağıda sayılan bilgi ve belgeler birleşme işleminin onaylanacağı genel kurul toplantısından en az 30 gün önce KAP ve birleşmeye Taraf Şirketler'in web sayfaları aracılığıyla kamuya duyurulacaktır.

- a) Duyuru metni
- b) Birleşme sözleşmesi
- c) Birleşme raporu
- d) Son üç yıllık faaliyet raporları
- e) Son üç yıllık bağımsız denetim raporları
- f) Taraf Şirketler'in birleşmeye esas 30.06.2025 tarihli finansal tabloları
- g) Uzman kuruluş raporu
- h) Birleşme sonrası tahmini açılış bilançosu
- ı) Gayrimenkul Değerleme Raporları

25. EKLER

EK 1 – Uzman Kuruluş Raporu

EK 2 – Adra GYO'nun 1 Ocak – 30 Haziran 2025 Hesap Dönemine Ait Finansal Tabloları ve Bağımsız Denetçi Raporu

EK 3 –Anadolu Gayrimenkul'ün 1 Ocak – 30 Haziran 2025 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tabloları ve Bağımsız Denetçi Raporu

EK 4 –Adra GYO'nun Esas Sözleşmesi

EK 5 –Anadolu Gayrimenkul'ün Esas Sözleşmesi

EK 6 – Birleşme Sözleşmesi

EK 7 – Birleşme Raporu

EK 8 – Gayrimenkul Değerleme Raporları