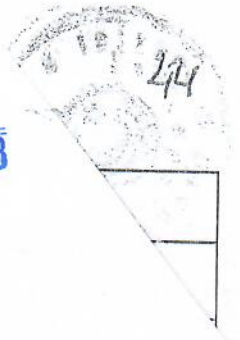


11 Eylül 2023



ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
YÖNETİM KURULU KARARI

Toplantı Tarihi : 21/07/2023  
Toplantı Katılanlar : Cem OKULLU, Cengiz OKULLU, Bülent BİRCAN, Işıl DİNÇER,  
Selim Onur YALIN  
Karar No : 2023/27  
Gündem : Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerleri hk.

Şirket paylarının halka arzı amacıyla Yönetim Kurulu'nun 21/07/2023 tarih ve 2023/26 sayılı toplantısında;

1. Şirket'in 220.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, 1.100.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı dahilinde 73.700.000 TL artırılarak 293.700.000 TL'ye çıkarılması,
2. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen toplam 73.700.000 TL nominal değerli 73.700.000 adet beheri 1 TL nominal değerli payın, B grubu pay olarak çıkarılması,
3. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen 73.700.000 TL nominal değerli 73.700.000 adet B grubu paya ilişkin olarak Şirket'in mevcut pay sahiplerinin tamamının yeni pay alma haklarının halka arz kapsamında talepte bulunacak yatırımcılar lehine tamamen kısıtlanması,
4. Sermaye artırımını kapsamında ihraç edilen 73.700.000 TL nominal değerli 73.700.000 adet B grubu payın Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. tarafından hazırlanan fiyat tespit raporu sonucu belirlenecek halka arz fiyatından primli olarak çıkarılması ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğ ve diğer düzenlemeleri dahil olmak üzere ilgili mevzuat kapsamında halka arz edilmesi,

yönünde karar verilmiş olup, bu karar doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin "Bedelli sermaye artırımından elde edilen fonların kullanımına ilişkin yapılacak açıklamalar" başlıklı 33'üncü maddesi kapsamında hazırlanan sermaye artırımından elde edilecek fonun kullanım yerlerine ilişkin ekte yer alan "Sermaye Artırımından Elde Edilecek Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin Rapor"un kabul edilmesine oy birliğiyle karar verilmiştir.

CEM OKULLU  
Yönetim Kurulu Başkanı

CENGİZ OKULLU  
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

IŞIL DİNÇER  
Yönetim Kurulu Üyesi

SELİM ONUR YALIN  
Yönetim Kurulu Üyesi

BÜLENT BİRCAN  
Yönetim Kurulu Üyesi



ANKARA 79 NÖMERE LİĞİ  
AHMET SİVAS  
Yerine İmzaya Yetkili Başkanlık  
FİLİZ ATEŞ

19747

11 Eylül 2023

ÖRNEKTİR

ASLINA UYGUNDUR



**ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**SERMAYE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLECEK FONUN KULLANIM YERLERİNE**  
**İLİŞKİN RAPOR**

11 Eylül 2023

**1) Raporun Amacı**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin "Bedelli sermaye artırımından elde edilen fonların kullanımına ilişkin yapılacak açıklamalar" başlıklı 33'üncü maddesinde diğer hususların yanı sıra halka açık olmayan ortaklıkların paylarının sermaye artırımını yoluyla halka arzında, sermaye artırımından elde edilecek fonun hangi amaçlarla kullanılacağına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması, bu raporun yönetim kurulunca karara bağlanarak izahnamenin onayı amacıyla Kurul'a yapılacak başvuru sırasında gönderilmesi ve kamuya açıklanmasının zorunlu olduğu düzenlenmiştir.

Bu kapsamda, Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi söz konusu hüküm gereği işbu raporu hazırlamıştır.

No 19747

**2) Sermaye Artırımının Gerekçesi**

Kaynak temini, şirket değerinin ortaya çıkması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması ve kurumsal kimliğin güçlendirilmesi amaçlarıyla, Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Adra Gayrimenkul) sermaye artırımını kapsamında ihraç edilecek payların ilk halka arzını planlamaktadır.

**3) Elde Edilecek Fonun Kullanım Yeri**

Şirket değerinin ortaya çıkması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirmesi hedeflenmektedir. Şirket, Halka Arz Eden Pay Sahipleri'nin mevcut paylarının halka arz kapsamında satılması sebebiyle herhangi bir gelir elde etmeyecek olup, sermaye artışı yoluyla ihraç edilecek Yeni Paylar'ın halka arz edilmesi kapsamında gelir elde edecektir. Şirket, sermaye artışı sonucunda elde edeceği halka arz gelirlerini makul bir ekonomik veya finansal gerekçeye dayanmak koşuluyla aşağıdaki tabloda verilen aralıklar içerisinde kalınmasına özen gösterilerek kullanacaktır:

Fon Kullanım Yerleri	Planlanan Kullanım Oranı (%)
Şehzadeler Projesi	%25 - %30
Narlı Edremit Projesi	%20 - %25
Edremit – Yolören Projesi	%15 - %20
Turgutlu Projesi	%10 - %15
Potansiyel Gayrimenkul Alımları ve Proje Geliştirme	%5 - %10

11 Eylül 2023  
Tel: 0312 286 03 28  
ÖRNEKTİR

AHMET SİVAS  
Yerine İmzaya Yetkili Başkan  
FİLİZ ATEŞ



Şirketin faaliyet alanı, gayrimenkul yatırımları ve gayrimenkul projelerini üretmektir. Şirket'in, tamamlanmış projelerinden 30.06.2023 tarihi itibarıyla portföyünde 352 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bununla birlikte Şirket, kurumsal yapıdaki perakende market müşterisine kiralamış olduğu 1.158, 20.069,02, 31.941,79, 538,83 metrekare yüzölçümlü toplam 4 adet olmak üzere 1 adet iş yeri ve 2 adet AVM, 5 adet kiralamak üzere hazır konut ile hali hazırda hafriyat işleri henüz başlamamış olan 1 adet boş arsayla, 3 adet araziyi portföyünde bulundurmaktadır. Şirket'in, ek olarak tamamlanmış gayrimenkullerinin satışları ve tapu devir işlemleri devam etmektedir.

Şirket, faaliyet gösterdiği sektör dolayısıyla gayrimenkul projeleri geliştirebilmek için devamlı olarak potansiyel yatırım fırsatlarıyla ilgilenmektedir. Şirket bugüne kadar hissedarlarının sağladığı finansmanla özkaynak üzerinden finansman yapısını oluşturmuş olup, halka arzdan elde edeceği geliri izleyen dönemde yapmayı ve almayı planladığı gayrimenkul için ihtiyaç duyacağı fon dahilinde değerlendirecektir.

Şirket, halka arzdan elde edeceği gelirin %25 - %30'una denk gelen kısmını hâlihazırda arsa statüsünde portföyünde tamamlanmamış yatırımları kapsamında bulundurduğu Şehzadeler Projesine, %20 - %25'ini Narlı Edremit Projesine, %15 - %20'lik kısmını Edremit - Yolören Projesine, %10-%15'lik kısmını Turgutlu Projesine ve %5 - %10'lik kısmını geliştirmeyi hedeflediği projeleri kapsamında ve gelecekte ortaya çıkabilecek potansiyel gayrimenkul geliştirme yatırımlarının finansmanında kullanmayı planlamaktadır. Proje yapılması hedeflenen arsa ve arazilerin imar durumlarında gecikmeler ve/veya aksaklıklar yaşanması durumunda belirlenen aralıkların değişiklik göstermesi söz konusu olabilecektir.

Şirket'in Yarhasanlar Mahallesi, Manisa Menemen Yolu Eski Cidar Yağ Fabrikası Şehzadeler, Manisa adresindeki 1 adet arsadan oluşan gayrimenkulleri bulunmaktadır. (Şehzadeler 931-933 Ada 13-8 Parsel). Şirket, Şehzadeler bölgesindeki arsalar üzerine 133.715,35 metrekare yüzölçümlü yapı inşaat alanı ile 90.405 metrekare yüzölçümlü satılabilir alanda 628 adet konut ve 15 adet işyeri gayrimenkul projesi yapmayı planlamaktadır.

Şirket'in, Narlı Mahallesi, İzmir Çanakkale Yolu Ayvalı Burun Cami Önü, Edremit, Balıkesir adresindeki 1 adet araziden oluşan gayrimenkulleri bulunmaktadır. (Altınoluk 356 Ada 1 Parsel-Altınoluk 361 Ada 1 Parsel-Altınoluk 492 Ada 3 Parsel-Altınoluk 493 Ada 1 Parsel). İmar durumunun netleşmesinin akabinde Narlı bölgesindeki 17.000 metrekare yüzölçümlü inşaat alanı ile 13.000 metrekare yüzölçümlü satılabilir alanda 200 adet müstakil villa olmak üzere gayrimenkul projesi yapmayı planlamaktadır.

Şirket'in ayrıca, Yedieylül Mahallesi, 1323 ada 38 parsel, Turgutlu İlçesi, Manisa adresindeki 44.977 metrekare yüzölçümlü boş arazi vasıflı gayrimenkulü bulunmaktadır. Şirket, bu gayrimenkullere ilişkin olarak, 1/1000'lik planlarının onaylanması durumunda konut ve/veya işyeri olacak şekilde uygun proje yapmayı planlamaktadır.

ANKARA YETKİLİ NOTER  
11 Eylül 2023  
Tel:0312 280 04 25  
ÖRNEKTİR

ANKARA 79.NOTEK  
AHMET SİVAS  
Yetkili İmzaya Yetkili Başkati  
FİLİZ ATEŞ

ASLINA YOKTUR



Bunlara ek olarak, Şirket'in Yolören Mahallesi, İzmir Çanakkale Yolu 1835 Parsel Metro Karşısı Edremit, Balıkesir adresinde 1 adet mandalinlik ve zeytinlik olarak geçen **araziden** vasıflı gayrimenkulleri de bulunmaktadır. Şirket, bu gayrimenkullere ilişkin olarak, 1/1000'lik planlarının onaylanması durumunda konut ve/veya işyeri olacak şekilde uygun proje yapmayı planlamaktadır.

Cem Okullu  
Yönetim Kurulu Başkanı

Cengiz Okullu  
Yönetim Kurulu Başkan  
Vekili

11 Eylül 2023

197 47



ANKARA 79. NOTER  
11 Eylül 2023  
T.C. ANKARA YETMİŞ DOKUZUNCU NOTERLİK  
Tel: 0312 236 184 25  
ÖRNEKTİR

ASLINA İMZA YERİDİR

ANKARA 79. NOTER  
AHMET SİVAS  
Yerine İmzaya Yetkili Baskan  
FİLİZ ATEŞ



# YÖNETİM KURULU KARAR DEFTERİ

## Kararın

No'su	Tarihi	Konusu

## Toplantıya Katılan Üyelerin Adı ve Soyadı

3.01.2023 13:53

<https://www.tnb.org.tr/TNBPORTAL/GIB/NOTER/GenelYazdir.aspx?Turu=1&TekCift=2&npsBelgeNO=20230103748083>

TÜRKİYE CUMHURİYETİ TORBALI 3 Noterliği 232 856 45 34 TEPEKÖY MAH. İSMET PAŞA CAD. N:14 K:1 TORBALI İZMİR	Yevmiye No : Tarih : Grup : B
<b>DEFTER SAHİBİNİN</b> Adı Soyadı / Ünvanı : ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ İş Adresi : ÇAYBAŞI MAH. AYDIN CAD. 51 A/ TORBALI/İZMİR İş veya Mesleği : İKAMET AMAÇLI BİNALARIN İNŞAATI (MÜSTAKİL KONUTLAR, BİRDEN ÇOK AİLENİN OTURDUĞU BİNALAR, GÖKDELENLER VB.NİN İNŞAATI) (AHŞAP BİNALARIN İNŞAATI HARİÇ) Vergi Dai., Vergi No : TORBALI VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ, TCSN/MersisNo : 6390838616 Taahhüt / Ödenen Sermaye: /	
<b>DEFTERİN</b> Türü : YÖNETİM KURULU DEFTERİ (1- Onay tipi : Ek Defter Onayı 78) Ek Tasdik Sayfa Sayısı : 78 - Tek Hesap Dönemi : 2023	
Sahibi ve nitelikleri yukarıda yazılı defter ilgili mevzuatlar gereğince bütün sayfaları mühürlenerek onaylandı.	
Defter Liste No : 20230103748083 İşlem No : 20230103774964	
TORBALI 3 NOTERİ ZEKERİYA ÖZTOSUN	

17 Ocak 2023

20230103747

Noterlik  
Lalehan ÇEYLAN

