

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**HALKA ARZDAN ELDE EDİLEN FONUN KULLANIM YERLERİNE
İLİŞKİN RAPOR**

01.01.2025 – 31.03.2025 FİNANSAL DÖNEMİ

**Sermaye Piyasası Kanunu'nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin 33. Maddesi
Uyarınca Hazırlanmıştır.**

1. RAPORUN KONUSU VE GEREKÇESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 33. Maddesi uyarınca Halka açık olmayan ortaklıkların paylarının sermaye artırımı yoluyla yapılan halka arzdan elde edilen fonun izahnamede belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına ilişkin olarak Sermaye artırımının tamamlanmasından itibaren kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artırımının sonuçlarını içeren ilk iki finansal tabloların ilanını takip eden on iş günü içinde ortaklık bünyesindeki denetimden sorumlu komite tarafından bir rapor hazırlanması ve söz konusu raporu ortaklığın internet sitesinde ve KAP'ta yayımlanması zorunludur.

Bu rapor, sermaye artırımından elde edilen fonun, halka arz izahnamesinde yer almış olan fonun kullanım yerlerine ilişkin olarak belirtilen şekilde kullanılıp kullanılmadığına dair değerlendirmeleri içerecek şekilde Yönetim Kurulu tarafından hazırlanmıştır.

2. HALKA ARZDAN ELDE EDİLEN FONUN KULLANIMI

2.1. Gerekçe ve Açıklamalar

Şirket'in halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, Şirket'e değer yaratacak yatırım fırsatlarının fonlanması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir.

Şirket, çıkarılmış sermayesini 220.000.000 TL'den 293.700.000 TL'ye çıkarmış, bu nedenle 73.700.000 TL nominal değerli 73.700.000 adet B Grubu nama yazılı payları ihraç ederek halka arzı gerçekleştirmiştir.

Şirket sermayesinin mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakları halka arz kapsamında talepte bulunan yatırımcılar lehine kısıtlanarak 73.700.000 TL'ye artırılması, bu şekilde ihraç edilen B Grubu nama yazılı payların da halka arz edilerek, pay bedellerinin halka arz gelirlerinden karşılanması sağlanmıştır. Sermaye artışı yolu ile ihraç edilen paylardan Şirket halka arz geliri elde etmiştir.

Şirket'in, sermaye artırımını dolayısıyla ihraç edilen yeni payların halka arzı neticesinde elde ettiği brüt halka arz gelirinden, ilgili masraf ve maliyetler düşüldükten sonra kalan fonun, aşağıda gösterilen oranlarda ve amaçlarla kullanılması planlanmaktadır.

Elde edilecek Fonun kullanım yeri hakkında;

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 |

2.2. Halka Arz Sonucu Elde Edilen Fon Tutarı

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin paylarının halka arzına ilişkin talep toplama işlemleri 14-15 Eylül 2023 tarihleri arasında gerçekleşmiştir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin paylarının mevcut halka arzında 1,00 TL nominal değerli payların halka arz fiyatı 22,66 TL olarak açıklanmış olup belirlenen halka arz fiyatı ile halka arz büyüklüğü 1.670.042.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Halka arz sonrası halka açıklık oranı ise %25,09 olarak gerçekleşmiştir.

Halka arzda toplam 2 milyon 531 bin 660 yurt içi bireysel yatırımcı, 396 yurt içi kurumsal yatırımcı ve 4 bin 248 yurt dışı bireysel yatırımcı olmak üzere toplam 2 milyon 536 bin 304 yatırımcı 73 milyon 700 bin TL nominal değerli payın alımını gerçekleştirdi.

Şirket payları 20.09.2023 tarihinden itibaren Yıldız Pazar'da “ADGYO” kodu ve sürekli işlem yöntemiyle işlem görmeye başlamıştır.

| | |
|--------------------------------------|---------------------|
| Halka Arzdan Elde Edilen Brüt Kaynak | 1.670.042.000.-TL |
| Halka Arz Maliyeti (-) | 16.686.282.80.- TL |
| Halka Arzdan Elde Edilen Net Kaynak | 1.653.355.717,2.-TL |

2.3. Halka Arz Gelirinin Kullanımına İlişkin İzahnamede Yer Alan Açıklamalar

2.3.1 Şehzadeler Projesi:

Şirket, halka arzdan elde edeceği gelirin %25 - %30’una denk gelen kısmını hâlihazırda arsa statüsünde portföyünde tamamlanmamış yatırımları kapsamında bulundurduğu Şehzadeler Projesine kullanmayı planlamaktadır.

Şirket’in Yarhasanlar Mahallesi, Manisa Menemen Yolu Eski Cidar Yağ Fabrikası Şehzadeler, Manisa adresindeki 1 adet arsadan oluşan arsa ve proje vasıflı 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.

2.3.2 Narlı Edremit Projesi:

Şirket’in, Narlı Mahallesi, İzmir Çanakale Yolu Ayvalı Burun Cami Önü, Edremit, Balıkesir adresindeki 1 adet arazi vasfında 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.

2.3.3 Edremit - Yolören Projesine:

Şirket, rüzgar enerjisi yatırımlarının finansmanı amacıyla, aşağıdaki tabloda detayları verildiği üzere, yurt içinde ve yurt dışında bulunan finansal kuruluşlar ile çeşitli kredi sözleşmeleri imzalamış olup, bu sözleşmeler tahtında kullandığı kredileri geri ödemeye devam etmektedir. Bu kapsamda, halka arz gelirlerinin %30-%35'inin bu kredilerin 2023 yılı içerisinde vadesi gelecek olan taksitlerinin geri ödenmesi amacıyla kullanılması planlanmaktadır.

2.3.4 Turgutlu Projesi :

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

2.3.5 Potansiyel Gayrimenkul Alımları ve Proje Geliştirme

%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.

3. SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Şirket'in Halka Arz öncesinde ilgili yönetim kurulu kararında beyan edilen ve İzahnamede yer alan "Halka Arz Gelirlerinin Kullanım Yerlerine İlişkin" E.2 bölümünde planlanan rakamlar hakkında şirketin yapmış olduğu harcamalar aşağıdaki gibidir:

| Açıklama | TUTAR (TL) |
|--------------------------------------|----------------------|
| Halka Arz Büyüklüğü | 1.670.042.000 |
| Halka Arz Giderleri(-) | 16.686.283 |
| Toplam Fon Girişi | 1.653.355.717 |
| Hisse Geri Alımı | 677.037.484 |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 812.720.034 |
| Manisa Merkez Projeleri Harcaması(-) | 223.121.336 |
| Tutgutlu Projesi Harcaması(-) | 31.506.359 |
| a) Şirket Genel Müdürlük Ofis Alımı | 62.250.000 |

| | |
|---|-------------|
| b) Torbalı Arsa Alımı | 51.001.038 |
| c) Akçay Firması Satın Alması Kullanılan Kısım | 68.720.599 |
| Potansiyel Gayrimenkul Alımları ve Proje Geliştirme (a+b+c) | 181.971.637 |

Halka arz sonucunda elde edilen fonun, 31.03.2025 tarihi itibarıyla 1.130.323.098 TL'lik kısmı kullanılmıştır. Geri kalan kısmına karşılık 812.720.034 TL, ilerleyen dönemlerde gerçekleştirmek üzere plan ve projeleri geliştirme hedefi devam edecektir.

Sonuç olarak, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 11.09.2023 tarih ve E-12233903-340.04-41940 sayılı yazısıyla onaylanan halka arza ilişkin izahnamede belirtildiği üzere, yukarıda detaylandırılmış şekilde gerçekleşmiştir. Bakiyelerin kullanımını fonun kullanım yeri raporuna göre şirket yönetiminin taahhüt ettiği çerçevede devam edilecektir.

Saygılarımızla,

Cem Okullu
Yönetim Kurulu Başkanı

Cengiz Okullu
Yönetim Kurulu Başkan
Vekili

Nurhan Ebren
Yönetim Kurulu Üyesi

Işıl Dinçer
Yönetim Kurulu Üyesi

Gül Sağır Aydın
Yönetim Kurulu Üyesi