

ADRA GYO

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

01.01.2024 - 31.12.2024

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

GENEL BİLGİLER	3
ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	4
YÖNETİM KURULU	4
ÜST YÖNETİM	5
SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	5
ARSA STOKLARI	6
TAMAMLANAN KONUT PROJELERİ	8
YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	10
FİNANSAL DURUM	13
HUKUKİ AÇIKLAMALAR	16
KURUMSAL YÖNETİM	17

ADRA GYO

Genel Bilgiler

Rapor Dönemi

01.01.2024 – 31.12.2024

Şirket Bilgileri

Ticaret Unvanı:

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Ticaret Sicil Numarası:

7569

Mersis No:

0639083861600001

Kayıtlı Sermaye Tavanı:

1.100.000.000

Çıkarılmış Sermaye:

293.700.000

Şirket İletişim Bilgileri:

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

Telefon:

0 232 999 11 80

İnternet Adresi: www.adragyo.com.tr

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

ADRA GYO

ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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 fiili faaliyet konusu; 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.

YÖNETİM KURULU

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

29.12.2022 tarihli 10798 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazete 'sinde ilan edilen Yönetim Kurulu aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

ADI-SOYADI	UNVANI	GÖREV SÜRESİ
CEM OKULLU	YÖNETİM KURULU BAŞKANI	28.12.2022 – 3 YIL
CENGİZ OKULLU	YÖNETİM KURULU BAŞKANVEKİLİ	28.12.2022 – 3 YIL
*NURHAN EBREN	YÖNETİM KURULU ÜYESİ	28.12.2022 – 3 YIL
GÜL SAĞIR AYDIN	BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ	03.07.2024 –1 YIL*
IŞIL DİNÇER	BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYESİ	03.07.2024 –1 YIL

*<https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/genel/5867-adra-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> adresinde yönetime ilişkin bilgiler yayımlandığı üzere bağımsız üye olarak ilk seçilme tarihi 28.12.2022'dir.

ADRA GYO

*23/10/2024 tarihinde Sn.Bülent BİRCAN'ın istifası ile aynı gün toplanan Yönetim Kurulu 2024-30-01 no.lu kararı ile Sn.Bülent BİRCAN'ın istifasını kabul ederek yerine Sn.Nurhan EBREN'in ilk Genel Kurul Toplantısı'na kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmasına karar vermiştir.

ÜST YÖNETİM

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

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Kayıtlı Sermaye:

Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanı 1.100.000.000 (birmilyaryüz milyon) TL'dir.

Çıkarılmış Sermaye:

31 Mart 2024 tarihi itibarı ile çıkarılmış sermayesi 293.700.000 TL olup, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 44.000.000 (kırkdört milyon) adet pay karşılığı 44.000.000 TL ve B grubu hamiline 249.700.000 (ikiyüzkırkdokuz milyonyediyüzbin) adet pay karşılığı 249.700.000 TL'den oluşmaktadır.

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

Sermayedeki pay sahiplerinin dağılımı aşağıdaki gibidir. Şirket sermayesinde imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

ORTAK ADI	PAY TUTARI (TL)	SERMAYE ORANI (%)
-----------	-----------------	-------------------

ADRA GYO

ADRA HOLDİNG A.Ş.	200.000.000	68,10
DİĞER	74.800.000	25,46
TOPLAM	293.700.000	100

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin konsolidasyona tabi bağlı ortaklıkları Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme Anonim Şirketi'dir. ("**Akçay**") 'dir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığı birlikte "Grup" veya "Şirket" olarak anılacaktır.

Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme Anonim Şirketi ("Akçay**"):**

Şirket, 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.

STOKLAR

Stoklar	31.12.2024	31.12.2023
İlk Madde ve Malzeme	1.253.873.051	1.208.592.260
Mamuller	631.910.370	803.357.662
Toplam	1.885.783.421	2.011.949.922

ADRA GYO

Şirketin stoklarını detayı aşağıda belirtilmiştir;

Stoklar	31.12.2024	31.12.2023
Arsa Stoklar	1.253.873.051	1.208.592.260
Şehzadeler 931 Ada 13 ve 933 Ada 8 Parsel Arsası	170.669.731	164.483.642
Altınoluk 356 Ada 1 Parsel Arsası (Narlı Bölgesi)	180.696.393	180.696.393
Altınoluk 361 Ada 1 Parsel Arsası (Narlı Bölgesi)	253.853.125	253.853.125
Altınoluk 492 Ada 3 Parsel Arsası (Narlı Bölgesi)	12.907.103	12.907.103
Altınoluk 493 Ada 1 Parsel Arsası (Narlı Bölgesi)	1.194.729	1.194.729
Yolören 1835 Parsel Arsası	154.645.236	154.645.236
Turgutlu Yedi Eylül Arsası	169.036.116	140.712.916
Manisa Yunusemre 2057 Ada 3 Parsel	232.593.760	221.822.258
İzmir Çaybaşı 234 Ada 2 Parsel	78.276.858	78.276.858
Tamamlanan Konut Projeleri	631.910.370	803.357.662
Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi	170.589.280	229.904.646
Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi	28.612.604	31.701.915
Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi	313.049.091	412.421.918
Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi	119.659.395	129.329.183
Toplam	1.885.783.421	2.011.949.922

Şirket stoklarına ilişkin ayrıntılar belirtilmiştir;

Şehzadeler 931 Ada 13 Parsel Arsası: Yarhasanlar Mahallesi, Manisa ili Şehzadeler ilçesi, Mimar Sinan Bulvarı adresindeki yüz ölçümü 26.543,09 m2 olan 1 adet arsadan oluşmaktadır(Şehzadeler 931 Ada 13 Parsel). Şirket ilgili arsayı 17.07.2023 tarihinde satın almıştır. Parsel üzerinde her biri 2 bodrum, zemin ve 12 normal kat olmak üzere toplam 15'er katlı A, Bve C blok olmak üzere 3 blok ile sosyal tesis, havuz ve 2 adet güvenlik kulübesi binaları planlanmıştır. A Blok'ta 180 adet mesken, 6 adet iş yeri; B Blok'ta 276 adet mesken ve 8 adet iş yeri, C Blok'ta 182 adet mesken olmak üzere toplam 652 adet bağımsız bölüm bulunması planlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' ye hazırlatılan 30 Eylül 2024 tarihli rapora göre ilgili Şehzadeler 931 Ada 13 Parsel Arsası'nın emsal analizinden hareketle ulaşılan yuvarlatılmış Pazar değeri KDV hariç 1.375.000.000 TL'dir. Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje bünyesinde oluşacak

ADRA GYO

birimlerin tamamının satılacağı varsayımı ile projenin net bugünkü değeri için takdir edilen KDV hariç 3.690.000.000 TL'dir.

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

Şehzadeler 933 Ada 8 Parsel Arsası: Yarhasanlar Mahallesi, Manisa ili Şehzadeler ilçesi, 4755 sok. adresindeki yüz ölçümü 4.072,91 m² olan 1 adet arsadan oluşmaktadır(Şehzadeler 933 Ada 8 Parsel). Şirket ilgili arsayı 18.07.2023 tarihinde satın almıştır.

Parsel üzerinde her biri 2 bodrum, zemin ve 11 normal kat olmak üzere toplam 14 katlı bina planlanmıştır. Binada 183 adet mesken ve 10 adet iş yeri olmak üzere toplam 193 adet bağımsız bölüm bulunması planlanmıştır..

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

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

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

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

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

Şirket ilgili arsaları 24 Şubat 2022 tarihinde satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş'ye hazırlatılan 30 Eylül 2024 tarihli rapora göre ilgili Narlı Bölgesindeki Arsaların Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 1.035.140.000 TL'dir.

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

Yolören 1835 Parsel Arsası: Yolören Mahallesi, İzmir Çanakkale yolu 1835 parsel metro market karşısı Edremit, Balıkesir adresindeki 1 adet arsadan oluşmaktadır. Şirket ilgili arsayı 28 Kasım 2022 tarihinde satın almıştır.

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

ADRA GYO

gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Turgutlu 1323 Ada 38 Parsel Arsası: Mustafa Kemal Mahallesi, Kervan Yolu Caddesi No:106 Turgutlu adresindeki 1 adet arsadan oluşmaktadır. Şirket ilgili arsayı 06.03.2024 tarihinde satın almıştır.

Parsel üzerinde her biri bodrum, zemin ve 8 normal kat olmak üzere toplam 10'ar katlı A, B, C, D, E, F, G, H, I ve J blok olmak üzere 10 blok ile otopark ve güvenlik kulübesi bina planlanmıştır. Binada A, B, C, D, E, F ve G Blokların her birinde 45 adet konut; H Bloкта 128 adet konut ve 4 adet iş yeri, I Bloкта 124 adet konut, J Bloкта 141 adet konut olmak üzere toplam 712 adet bağımsız bölüm bulunması planlanmıştır.

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

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

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

Yunusemre 2057 Ada 3 Parsel Arsası: 75. Yıl Mahallesi Mimar Sinan cad. Yunusemre/Manisa adresinde bulunan 2057 Ada 3 Parselde konumlu 1 adet arsadan oluşmaktadır. Şirket arsayı 26.08.2023 tarihinde satın almıştır.

Parsel üzerinde 3 bodrum, zemin ve 10 normal kat olmak üzere toplam 14 katlı bina planlanmıştır. Onaylı mimari projesine göre binanın 3. bodrum katında otopark ve teknik alanlar, 2. bodrum katında otopark, teknik alanlar ve 2 adet mağaza, 1. bodrum katında otopark ve 2 adet mağaza, zemin katında bina girişi 4 adet restoran ve 5 adet mağaza, normal katlarında ise 174 adet ofis olmak üzere toplam 187 adet bölüm planlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş'ye hazırlatılan 30 Eylül 2024 tarihli rapora göre ilgili Arsanın emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 450.000.000 TL'dir Parsel üzerinde gerçekleştirilecek projenin ne bugünkü değeri için takdir edilen KDV hariç 858.000.000 TL'dir.

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

Torbalı 234 Ada 2 Parsel Arsası:

Çaybaşı mahallesi, 234 Ada 2 Parselde konumlu 1 adet arsadan oluşmaktadır. Şirket arsayı 31.10.2023 tarihinde satın almıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş'ye hazırlatılan 30 Eylül 2024 tarihli rapora göre ilgili Arsa'nın emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 60.000.000 TL'dir. Arsa parsel üzerinde gerçekleştirilmesi muhtemel projenin Bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen bugünkü finansal değeri yaklaşık 129.550.000,-TL olarak bulunmuştur.

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

ADRA GYO

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' ye hazırlatılan 30 Eylül 2024 tarihli rapora göre projede kalan 42 bağımsız bölüm taşınmazın emsal karşılaştırma yaklaşımı yönetimine göre belirlediği toplam değeri KDV hariç 669.875.000 TL'dir. Bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen düzeltilmiş emsal karşılaştırma yöntemine göre ortalama m² değeri 105.000 TL'dir. 31.12.2024 tarihi itibarıyla şirket stoklarında belirlenen değeri KDV hariç 606.680.000 TL olan 36 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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

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

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

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

Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi: 01.10.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi' İsmet Paşa 17. Sokakta 11.212,90 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 28.633 m²'dir. Projenin 01.10.2020 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. 22.06.2021 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 6 bloktan oluşmakta olup 232 daire ve 2 kapıcı dairesi ve işyerinden oluşmaktadır. Proje 30.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' ye hazırlatılan 30 Eylül 2024 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre projede kalan 175 bağımsız bölüm için belirlediği

ADRA GYO

değeri KDV hariç 1.212.588.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen düzeltilmiş emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre ortalama m2 değeri 87.500 TL'dir. 31.12.2024 tarihi itibarıyla şirket stoklarında belirlenen değeri KDV hariç 1.062.775.000 TL olan 150 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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

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

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

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

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

ADRA GYO

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıda açıklanmıştır;

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01.01.2024	Çıkışlar	Değer Artışı	Transfer (*)	31.12.2024
Arazi ve Arsalar	1.081.588.141	(40.357.720)	1.340.437.878	1.860.789.701	4.242.458.000
Binalar	687.137.414	(30.152.955)	(209.840.569)	65.223.110	512.367.000
Toplam	1.768.725.555	(70.510.675)	1.130.597.309	1.926.012.811	4.754.825.000

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01.01.2023	Çıkışlar	Değer Artışı	Transfer	31.12.2023
Arazi ve Arsalar	873.727.434	(8.008.419)	215.869.123	-	1.081.588.141
Binalar	579.320.399	(12.012.624)	119.829.639	-	687.137.414
Toplam	1.453.047.833	(20.021.043)	335.698.762	-	1.768.725.555

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

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

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

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

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

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

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

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

Balıkesir Alışveriş Merkezi: Balıkesir, Karesi İlçesi, Paşaaalanı Mahallesi, 9398 ada 3 parsel kayıtlı. “Bahçeli bir zemin katlı alışveriş binası, bir trafo binası ve bodrum kattan ibaret sığınak” nitelikli ana

ADRA GYO

gayrimenkulün yüzölçümü 31.941,79 metrekare olup arsanın tamamı Şirket e aittir. Şirket arsayı 24.11.2020 tarihinde satın almıştır.

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

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

****1812 ADA 1 PARSEL;**

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

****1812 ADA 2 PARSEL;**

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

****1812 ADA 3 PARSEL;**

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

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

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

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

FİNANSAL DURUM

FİNANSAL DURUM TABLOSU

VARLIKLAR	Dipnot		
	No	31.12.2024	31.12.2023
Dönen Varlıklar		2.809.846.865	4.849.091.498
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	755.014.733	2.753.077.236
Ticari Alacaklar	8	6.027.873	28.588.089
Diğer Alacaklar	9	1.396.805	1.041.240
Stoklar	10	1.885.783.421	2.011.949.922

ADRA GYO

Peşin Ödenmiş Giderler	11	135.941.841	8.367.064
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		5.865	-
Diğer Dönen Varlıklar	12	25.676.327	46.067.947
Duran Varlıklar		4.832.192.764	1.796.145.021
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	15	4.754.825.000	1.768.725.555
Maddi Duran Varlıklar	16	24.962.278	27.288.197
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17	181.487	131.269
Peşin Ödenmiş Giderler	11	52.223.999	-
Toplam Varlıklar		7.642.039.629	6.645.236.519

KAYNAKLAR		31.12.2024	31.12.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler		15.302.936	37.485.596
Kısa Vadeli Borçlanmalar	13	-	90.118
Ticari Borçlar	8	252.699	3.348.838
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	19	549.469	755.725
Diğer Borçlar	9	934	-
Ertelenmiş Gelirler	11	13.749.000	29.835.231
Kısa Vadeli Karşılıklar		100.699	113.874
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	20	100.699	113.874
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	650.135	3.341.810
Uzun Vadeli Yükümlülükler		441.221.183	524.034
Uzun Vadeli Karşılıklar		720.284	524.034
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	20	720.284	524.034
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	27	440.500.899	-
Özkaynaklar	21	7.185.515.510	6.607.226.889
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		7.185.515.510	6.607.226.889
Ödenmiş Sermaye		293.700.000	293.700.000
Sermaye Düzeltme Farkları		1.012.884.403	1.012.884.403
Geri Alınmış Paylar (-)		(619.929.077)	-
Paylara İlişkin Primler/(İskontolar) (+/-)		2.507.725.868	2.507.725.868

ADRA GYO

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	(526.077)	(471.632)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	(526.077)	(471.632)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	681.751.427	-
Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)	2.111.636.823	2.240.065.881
Net Dönem Kârı/(Zararı)	1.198.272.143	553.322.369
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar	7.642.039.629	6.645.236.519

	Dipnot	01.01.2024	01.01.2023
KÂR VEYA ZARAR TABLOSU	No	31.12.2024	31.12.2023
Hasılat	22	579.819.626	708.013.383
Satışların Maliyeti (-)	22	(189.517.633)	(214.010.777)
Brüt Kâr/(Zarar)		390.301.993	494.002.606
Genel Yönetim Giderleri (-)	23	(21.264.906)	(20.205.113)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	23	(18.191.164)	(21.192.534)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24	72.408	2.019.953
Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)		350.918.331	454.624.912
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	25	1.818.304.857	456.048.939
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	25	(114.504.694)	(151.876.731)
Faaliyet Kârı/(Zararı)		2.054.718.494	758.797.120
Finansman Gelirleri	26	159.741.750	306.980.328
Finansman Giderleri (-)	26	(1.384.284)	(59.293.993)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	26	(574.302.918)	(453.161.086)
Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)		1.638.773.042	553.322.369
Vergi Gelir/(Gideri)	27	(440.500.899)	-
Dönemin Vergi Gideri		-	-

ADRA GYO

Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(440.500.899)	-
Dönem Net Kârı/(Zararı)	1.198.272.143	553.322.369
Pay Başına Kazanç (TL)	28	4,08
	01.01.2024	01.01.2023
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI	31.12.2024	31.12.2023
Dönem Net Kârı/(Zararı)	1.198.272.143	553.322.369
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	(54.445)	(242.407)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	(54.445)	(242.407)
Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)	(54.445)	(242.407)
Toplam Kapsamlı Gelir	1.198.217.698	553.079.962

HUKUKİ AÇIKLAMALAR

Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler

Şirket aleyhine açılan ve Şirketin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte dava bulunmamaktadır.

Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar

Şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında, mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle uygulanmış herhangi bir idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

ADRA GYO

Şirket Faaliyetlerini Önemli Derecede Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi

Şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek mevzuat değişikliği yoktur

ADRA GYO

KURUMSAL YÖNETİM

YÖNETİM KURULU

Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

Adı ve Soyadı	Ünvanı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Şirket Dışında Aldığı Görevler *	Görev
Cem OKULLU	Yönetim Kurulu Başkanı	İcrada Görevli	Cem Zeytin A.Ş. Ortağı Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortağı Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Ortağı Batı Ege İnşaat A.Ş. Bilen Bilen İnşaat A.Ş. Yahya Gıda A.Ş. Natürel Frozen Gıda A.Ş. Ortağı Adra Holding A.Ş. Ortağı	28.12.2022 3 Yıl
Cengiz OKULLU	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	İcrada Görevli	Cem Zeytin A.Ş. Ortağı Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Ortağı Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Ortağı Natürel Frozen Gıda A.Ş. Ortağı Adra Holding A.Ş. Ortağı	28.12.2022 3 Yıl
*Nurhan EBREN	Yönetim Kurulu Üyesi	İcrada Görevli Değil		28.12.2022 3 Yıl
Gül SAĞIR AYDIN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İcrada Görevli Değil	Cem Zeytin A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	03.07.2024 1 Yıl

ADRA GYO

			Tuğay Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	
Işıl DİNÇER	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İcrada Görevli Değil	Cem Zeytin A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	03.07.2024 1 Yıl

*23/10/2024 tarihinde Sn.Bülent BİRCAN'ın istifası ile aynı gün toplanan Yönetim Kurulu 2024-30-01 no.lu kararı ile Sn.Bülent BİRCAN'ın istifasını kabul ederek yerine Sn.Nurhan EBREN'in ilk Genel Kurul Toplantısı'na kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmasına karar vermiştir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM BEYANI

-Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Beyanı :

Şirket Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan II-17.1 sayılı tebliğde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerine tam uyumun önemine inanmaktadır.

-01.01.2024 –31.12.2024 Döneminde Yatırımcıların Bilgilendirilmesi

01.01.2024 - 30.09.2024 döneminde Şirket hakkında Yatırımcı İlişkileri Birimine yapılan yazılı ve sözlü bütün başvurular cevaplandırılmıştır.

-Genel Kurul Bilgileri

Şirket 2023 Yılı Olağan Genel Kurul toplantısını 03.07.2024 tarihinde gerçekleştirmiştir.

-Komiteler

Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi üyelikleri, görev dağılımları ve çalışma esasları belirlenmiştir.

-Kurumsal İnternet Sitesi

İnternet sitemiz güncel bilgiler çerçevesinde revize edilmekte olup, yatırımcıların sürekli bilgilendirilmesine yönelik zemin oluşturmaktadır.

BAĞIMSIZLIK BEYANI

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

a) Şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5

ADRA GYO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu, beyan ederim. Yönetim Kurulu, Genel Kurul, pay sahiplerimiz ve tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunarım.

GÜL SAĞIR AYDIN

İMZA

BAĞIMSIZLIK BEYANI

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

a) Şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5

ADRA GYO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu, beyan ederim. Yönetim Kurulu, Genel Kurul, pay sahiplerimiz ve tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunarım.

İŞİL DİNÇER

İMZA

ÖZGEÇMİŞ (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Adı Soyadı : Gül SAĞIR AYDIN

Gül Sağır Aydın, 2002 yılında Ege Üniversitesi İngilizce Ekonomi bölümünden mezun olduktan sonra 2003 yılında eğitimine İngiltere'de Business and Industrial Administration eğitim programında devam etmiştir. 2004-2005 yılında kariyer hayatına British American Tobacco'da Ticari Pazarlama Yöneticisi olarak başlamıştır. Sonrasında Alman dev FMCG firması Teekanne'de pazarlama yöneticisi olarak kariyerine devam etmiştir. Markanın yeni ürün ve pazarlama stratejilerinin yönetilmesinden sorumlu olmuştur. 2006 yılında ise Sabancı Gıdasa A.Ş. ye ticari pazarlama ve marka yönetimi konularında çalışmak üzere transfer olmuştur. Bu süre zarfında yetenek havuzunda yer alarak özellikle inovasyon alanında özel projelerde yer almıştır. 2007-2016 yılları arasında Turkcell'de ticari pazarlama, perakende

ADRA GYO

yönetimi, dijital dönüşüm, yerelleşme stratejilerinin oluşturulması konularında çeşitli pozisyonlarda yöneticilik görevlerini yürütmüş, Turkcell tarafından özel yetenek havuzunda yer alarak Koç Üniversitesinde Pazarlama ve yönetim alanında TEMBA programını bitirmiştir. Tüm Turkcell ekosistemini kapsayan 350 kişilik Tek Turkcell inisiyatifini proje lideri olarak yaratmış ve yönetmiştir. 2017-2018 yılları arasında Seramiksan'da Pazarlama ve Perakende Direktörü olarak çalışan Aydın, firmanın kurumsallaşma süreçlerine katkı sağlamıştır. 2018-2020 yıllarında KİĞİLİ'de Pazarlama Direktörü ve İcra kurulu Üyesi olarak görev yapmış ve gerçekleştirdiği pazarlama stratejileri ve aksiyonları ile Türkiye'nin en iyi pazarlama liderleri arasına ismini yazdırmıştır. 2020 Ocak -2021 Temmuz arasında kişisel bakım sektörü lideri Gratis'te Pazarlama ve E-Ticaretten Sorumlu Direktör ve İcra Kurulu Üyesi olarak çalışmıştır. Boyner Holdinge bağlı Hopi şirketinde Genel Müdür Yardımcısı olarak tüm tüketiciye dokunan pazarlama, kurumsal iletişim, e ticaret, ürün yönetimi, CRM, büyük veri ve müşteri deneyimi süreçlerini yöneten Gül Sağır Aydın, markanın Martech ve Fintech şirketine dönüşüm yolculuğuna liderlik etmiştir. 2024 Şubat ayında, TurkNet'te büyümeden sorumlu genel müdür yardımcısı olarak göreve başlayan Aydın, tüm satış, pazarlama yönetimi ve stratejilerinden sorumludur. 2023 yılından bu yana Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği görevini üstlenmiş olan Gül Sağır Aydın, ileri derecede İngilizce bilmektedir.

ÖZGEÇMİŞ (Genel Müdür)

Adı Soyadı : Bülent BİRCAN

1967 Ankara, Polatlı doğmuştur. Liseyi Ankara Aydınlık Evler Ticaret Lisesi 1981 – 1984 yılları arasında tamamlamış olup, 1988 yılında Gazi Üniversitesi İşletme bölümünü tamamlamıştır. İş hayatına 1990 – 1994 yılları arasında Philips Ticaret A.Ş.'de yönetici olarak sürdürmüş, 1994 – 2013 yılları arasında Türkiye Şişe Ve Cam Fabrikaları A.Ş. yönetici olarak görev almış ve buradan emekli olmuştur. 2014 – 2020 yılları arasında Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almıştır. 2022 yılından beri Adra GYO'da Yönetim Kurulu üyeliği ve Genel Müdürlük yapmaktadır.

İngilizce bilmektedir. Halen İzmir'de ikamet etmektedir. Evli ve 2 çocuk babasıdır.

ÖZGEÇMİŞ (Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)

Adı Soyadı : Işıl DİNÇER

Işıl Dinçer 1998 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesinden mezun olmuş, 2001 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi'nde yüksek lisans eğitimini tamamlayarak Yüksek Mühendis unvanını almıştır.

1997 – 2004 yılları arasında Saha Mühendisliği yapan Dinçer 2004 yılında TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. bünyesine dahil olarak, değerleme uzmanı olarak çalışmaya başlamıştır. 2006 yılında TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'de Özel Projeler departmanına yöneticilik görevine getirilen Dinçer, 2008 yılında Genel Müdür Vekilliğine atanmış ve 2009 yılında ise görevi asaleten devralmıştır.

ADRA GYO

Yönetici olarak görev yaptığı süreçte Dinçer TSKB Gayrimenkul Değerlemeyi gerek TSKB İştirakleri içerisinde gerekse de sektöründe Lider firma konuma taşımıştır. Dinçer Gayrimenkul ve diğer sektörlerden 3000 in üzerinde aktif müşteriye değerlendirme çalışmaları yansira ihtiyaçları doğrultusunda gayrimenkule ilişkin her türlü danışmanlık hizmetlerini; Satış ve Kiralama danışmanlık hizmetleri, Fizibilite çalışmaları, Rekabet ve Pazar araştırması-Risk analizi ile En iyi kullanım etüdü çalışmaları, İhale süreç yönetimi, İnşaat ilerleme ve kontrol hizmetleri, GYO Kuruluş ve Halka arz danışmanlıkları ve Proje finansmanına yönelik değerlendirme çalışmalarını gerçekleştirmiştir.

Bununla birlikte Dinçer Genel Müdür olarak görev yaptığı süreçte büyüyen yapı ve karlılık sonrası TSKB Değerleme perakende hizmetlerinin bir kolu olan TSKB Danışmanlık şirketini kurarak Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmış, yine aynı dönem TSKB Gayrimenkul Aracılık hizmetleri şirketi kuruluşu çalışmalarını yürütmüştür.

İşıl DİNÇER TSKB tecrübesi ardından Rönesans Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nde Yatırımlardan ve Satış-Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür yardımcısı olarak görev yapmıştır. Dinçer bu görevinde şirketin yatırım yapacağı arsa ya da varlıklara ilişkin due diligence süreçlerinin yönetimini, fizibilitelerinin hazırlanmasını, highest&best use analizlerini gerçekleştirilmesi ve ihale süreçlerinin yönetimi çalışmaları yanı sıra konut ve ofis projelerine ilişkin tüm satış ve pazarlama süreçleri, otel projelerinin markalanması ve AVM projelerinin konsept geliştirme çalışmalarında görev yapmıştır.

Ayrıca tüm gruba ait varlık yönetimi süreçleri de İşıl DİNÇER tarafında yürütülmüş olup, şirketin kurumsallaşma, yabancı ortaklık ve varlığa dayalı şirketlerinin satışlarında aktif görev almıştır.

DİNÇER 2015 yılında kurduğu ID Consultancy Danışmanlık Firması ile gayrimenkul geliştirme ve yatırım firmaları yansira gayrimenkul portföyü sahibi kurumsal ve bireysel yatırımcılara geliştirme, satış-pazarlama, varlık yönetimi, finansal ve yönetim danışmanlığı gibi alanlarda hizmet vermektedir.

Hizmet verdiği kurumlardan bazıları, Ziraat Bankası, Odeabank, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Antalya Büyükşehir Belediyesi, Turkcell, Cengiz Holding, Emlak GYO, Kale Holding, Metal Yapı Konut, Erkan İnşaat, Başyazıcı Gayrimenkul, Ekon-Prokon Şirketler Grubu, Ferko İnşaat, Global Holding gibi firmalardır.