

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2025-30.06.2025
FAALİYET RAPORU

**ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU
HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU**

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Genel Kurulu'na

Giriş

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı'nın ("Grup") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal bilgiler ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu, Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 19 Ağustos 2025 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410'a "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi" uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

19 Ağustos 2025, Ankara

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Member of Nexia International



Harun AKTAŞ
Sorumlu Denetçi, YMM

İÇİNDEKİLER

GENEL BİLGİLER	2
ŞİRKETİMİZ HAKKINDA.....	3
YÖNETİM KURULU	4
KOMİTELER	9
ÜST YÖNETİM VE ÜCRETLER	10
SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	10
BAĞLI ORTAKLIK VE İŞTİRAKLER.....	12
YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE FİNANSAL YATIRIMLAR.....	13
STOKLAR	15
FİNANSAL TABLOLAR	20
İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ	209
GERİ ALINMIŞ PAYLAR	30
ŞİRKETİN ARGE ÇALIŞMALARI	31
BİLANÇO TARİHİNDEN SONRA GERÇEKLEŞEN OLAYLAR	31

GENEL BİLGİLER

Ticaret Unvanı	: ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ticaret Sicil Numarası	: 7569
Ticaret Sicil Müdürlüğü	: Torbalı Ticaret Sicil Müdürlüğü
Mersis No	: 0639083861600001
Kayıtlı Sermaye Tavanı	: 1.100.000.000 TL
Çıkarılmış Sermaye	: 293.700.000 TL
Şirket Tescil Tarihi	: 09.11.2020
Vergi Dairesi	: Torbalı Vergi Dairesi
Vergi Numarası	: 6390838616
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
İşlem Gördüğü Borsa	: Borsa İstanbul
Halka Arz Tarihi	: Eylül 2023
İşlem Sembolü	: ADGYO

ŞİRKETİMİZ HAKKINDA

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

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

VİZYONUMUZ

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

MİSYONUMUZ

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

HEDEFLER

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

YÖNETİM KURULU

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

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

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

 Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Aldığı Görevler

Adı ve Soyadı	Şirket Dışında Aldığı Görevler
Cem OKULLU	Cem Zeytin A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı Batı Ege İnşaat A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı Bilen Bilen İnşaat A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı Yahya Gıda A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı Natürel Frozen Gıda A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı Adra Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı Akçay Otelcilik Turizm ve işl. A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı
Cengiz OKULLU	Cem Zeytin A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı Vekili Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı Vekili Adra Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı Vekili
Nurhan EBREN	İnce Mimarlık Mühendislik San. Ve Tic Ltd.Şti. sahibi
Gül SAĞIR AYDIN	Cem Zeytin A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
İşıl DİNÇER	Cem Zeytin A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

 Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

BAĞIMSIZLIK BEYANI

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

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

veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı/olmayacağımı, önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığımı,

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

BAĞIMSIZLIK BEYANI

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş 'de (Şirket) Yönetim Kurulu'nda, mevzuat, Esas Sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 03/01/2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin ekinde yer alan

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirlenen kriterlere göre "Bağımsız Üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

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

Işıl DİNÇER



Genel Kurul Tarafından Yönetim Kurulu Üyelerine Verilen İzinler

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

Yönetim Kurulu 01 Ocak 2025 ile 30 Haziran 2025 tarihlerini kapsayan hesap dönemi içinde toplam 22 kez toplanmış, bu toplantılarda 22 karar almıştır. Toplantıya katılımlarda mutlak çoğunluk sağlanmış, kararlar toplantıya katılanların oy birliği ile alınmıştır. Yönetim Kurulu üyelerinden herhangi birinin ağırlıklı oy hakkı veya olumsuz veto hakkı bulunmamaktadır. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerimizin önemli nitelikteki ilişkili taraf işlemleri kapsamında yer alan faaliyetlerden onaylanmayarak Genel Kurul onayına sunulması gereken herhangi bir işlem veya karar bulunmamaktadır.

KOMİTELER

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

26.03.2025 Tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Komiteler aşağıdaki şekilde oluşturulmuştur.

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

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

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

ÜST YÖNETİM VE ÜCRETLER

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.

ÜCRETLER

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı 1.260.659 TL’dir (31 Aralık 2024: 2.427.340 TL).

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Kayıtlı Sermaye:

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

Çıkarılmış Sermaye:

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

Şirketin B Grubu Hamiline yazılı paylara ait 73.700.000 adet hisse ise 20 Eylül 2023 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem görmeye başlamıştır.

Sermayedeki pay sahiplerinin dağılımı aşağıdaki gibidir.

ORTAK ADI	PAY TUTARI (TL)	SERMAYE ORANI (%)
ADRA HOLDİNG A.Ş.	200.000.000	68,10
CEM OKULLU	11.200.000	3,81
HALKA AÇIK HİSSELER	82.500.000	28,09
TOPLAM	293.700.000	100

İmtiyazlı Paylar ve Oy Haklarına İlişkin Bilgiler

Şirket'in esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. maddesinde yer aldığı üzere; A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmakta olup, yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması halinde 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması halinde 4 yönetim kurulu üyesi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere genel kurul tarafından seçilmektedir.

Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi ve Yönetime Katılımı

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

Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Mali Haklar

Şirketimiz bağımsız yönetim kurulu üyelerine ücret ödenmektedir. Bağımsız yönetim kurulu üyeleri ve üst düzey yöneticilere ödenen ücret performansa dayalı değildir.

Şirketimiz bağımsız Yönetim kurulu üyelerinin her birine aylık net 40.000 TL ücret ödemektedir.

BAĞLI ORTAKLIK VE İŞTİRAKLER

Doğrudan ve Dolaylı İştirakler

Şirketimizin doğrudan ve dolaylı iştiraki bulunmamaktadır.

Bağlı Ortaklık:

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

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

Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme A.Ş. , 17.10.2023 tarihinde İzmir'de kurulmuştur. Şirketin merkez adresi Çaybaşı mah. Aydın Cad. no:51/A Torbalı/ İzmir'dir.

Şirketin ana faaliyet konusu, otel, motel, hostel, kamping, pansiyon vb. yerlerin kurulması, kiralanması ve işletilmesidir. Şirket ayrıca turistik amaçlı her türlü, kara, deniz, hava ulaşım araçları ile eğlence ve sportif amaçlı araçların iktisabı, kullanılması ve işletilmesini de yapmaktadır. Bu hususlar haricinde şirket ayrıca, turistik amaçlı olsun veya olmasın her türlü taşınır ve taşınmaz malların yerli ve yabancı uyruklu üçüncü kişilere kiralanması konusunda da faaliyet göstermektedir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından 10.01.2024 tarihinde satın alınmıştır.

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE FİNANSAL YATIRIMLAR

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

AÇIKLAMA	KULLANIM AMACI	DEĞERİ (KDV HARİÇ)
801 Ada 2 Parsel (Dubleks Daire)	Değer Artışı	29.380.000 TL
Torbalı Alışveriş Merkezi	Kira Geliri	625.000.000 TL
Balıkesir Alışveriş Merkezi	Kira Geliri	1.100.000.000 TL
Edremit 677 Ada 16 Parsel (İş yeri)	Kira Geliri	70.695.000 TL
Edremit 1812 ada 1-2-3 Parsel	Kira Geliri	3.950.000.000 TL
TOPLAM		5.775.075.000 TL

Şirket yatırım amacı gayrimenkullerine ilişkin detaylar aşağıda belirtilmiştir;

Daireler (801 Ada 2 Parsel (1 Adet)): Balıkesir, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi, 801 ada. 2 parsel kayıtlı. “Üç katlı betonarme ve arsası” nitelikli ana gayrimenkulün içerisinde yer alan 1 adet dubleks daire Şirket’e aittir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)” hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş’ ye 30.06.2025 pazar değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora istinaden; projede kalan 1 adet taşınmazın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 29.380.000 TL’dir.

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 “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)” hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş’ ye 30.06.2025 pazar değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora istinaden; ilgili taşınmazın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 625.000.000 TL’dir.

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)” hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş’ ye 30.06.2025 pazar değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora istinaden; ilgili taşınmazın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 1.100.000.000 TL’dir.

Edremit 677 Ada 16 Parsel Projesi: 11.08.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Hamidiye Mahallesi, 677 ada 16 parsel kayıtlı “İki Adet Yedi Katlı Betonarme Apartman ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkul içerisinde yer alan 1 adet iş yeri yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)” hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş’ ye 30.06.2025 pazar değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora istinaden; ilgili taşınmazın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 70.695.000 TL’dir.

1812 Ada 1-2-3 Parsel;

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 41.318.50 m² yüz ölçümüne sahiptir.

Taşınmazlar Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin %100 bağlı ortaklığı Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme A.Ş.’ye aittir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)” hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş’ ye 30.06.2025 pazar değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora istinaden; ilgili taşınmazın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 3.950.000.000 TL’dir.

STOKLAR

ARSALAR

STOKLAR	ARSA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	PROJE DEĞERİ (KDV HARİÇ)
Şehzadeler 931 Ada 13 Parsel Arsası	1.512.500.000 TL	4.059.000.000 TL
Şehzadeler 933 Ada 8 Parsel Arsası	253.176.000 TL	473.000.000 TL
Narlı Bölgesindeki Arsalar	1.150.000.000 TL	-
Yolören 1835 Parsel Arsası	270.000.000 TL	-
Turgutlu 1323 Ada 41 Parsel Arsası	680.000.000 TL	2.190.000.000 TL
Yunusemre 2057 Ada 3 Parsel Arsası	550.000.000 TL	1.080.000.000 TL
Torbalı 234 Ada 2 Parsel Arsası	82.000.000 TL	-

TAMAMLANAN KONUT PROJELERİ

STOKLAR

30.06.2025 KALAN BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (TL)

Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi	575.823.000 TL (27 adet BB)
Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi	126.330.000 TL (17 adet BB)
Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi	746.637.000 TL (81 adet BB)
Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi	276.985.000 TL(31 adet BB)

*BB(Bağımsız Bölüm)

Şirket stoklarına ilişkin detaylar aşağıda 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. Şirket ilgili arsayı 17.07.2023 tarihinde satın almıştır. Parsel üzerinde her biri 2 bodrum, zemin ve 12 normal kat olmak üzere toplam 15'er katlı A, B ve C blok olmak üzere 3 blok ile sosyal tesis, havuz ve 2 adet güvenlik kulübesi binaları planlanmıştır. A Blok'ta 180 adet mesken, 6 adet iş yeri; B Blok'ta 276 adet mesken ve 8 adet iş yeri, C Blok'ta 182 adet mesken olmak üzere toplam 652 adet bağımsız bölüm bulunması planlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye 30.06.2025 pazar değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora istinaden; ilgili arsanın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 1.512.500.000 TL'dir. Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje bünyesinde oluşacak bölümlerin tamamının satılacağı varsayımı ile projenin net bugünkü değeri için takdir edilen değer KDV hariç 4.059.000.000 TL'dir.

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. 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 "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye 30.06.2025 pazar değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora istinaden; ilgili arsanın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 253.176.000 TL'dir. Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje bünyesinde oluşacak bölümlerin tamamının satılacağı varsayımı ile projenin net bugünkü değeri için takdir edilen değer KDV hariç 473.000.000 TL'dir.

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 ayrık 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 "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye 30.06.2025

pazar değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora istinaden; ilgili arsanın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 1.150.000.000 TL'dir.

Yolören 1835 Parsel Arsası: Yolören Mahallesi, İzmir Çanakkale yolu 1835 parsel metro market karşısı Edremit, Balıkesir adresindeki 41.089,16 m2 1 adet arsadan oluşmaktadır.

Şirket ilgili arsayı 28 Kasım 2022 tarihinde satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' ye 30.06.2025 pazar değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora istinaden; ilgili arsanın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 270.000.000 TL'dir.

Turgutlu 1323 Ada 41 Parsel Arsası: Mustafa Kemal Mahallesi, Kervan Yolu Caddesi No:106 Turgutlu adresindeki 29.226,27 m2 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 "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' ye 30.06.2025 pazar değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora istinaden; ilgili arsanın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 680.000.000 TL'dir. Parsel üzerinde geliştirilmeye başlanan proje bünyesinde oluşacak bölümlerin tamamının satılacağı varsayımı ile projenin net bugünkü değeri için takdir edilen değer gelir yaklaşımı yöntemine göre KDV hariç 2.190.000.000 TL'dir.

Yunusemre 2057 Ada 3 Parsel Arsası: 75. Yıl Mahallesi Mimar Sinan cad. Yunusemre/Manisa adresinde bulunan 2057 Ada 3 Parselde konumlu 7.738,47 m2 1 adet arsadan oluşmaktadır.

Şirket arsayı 24.08.2023 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 İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' ye 30.06.2025 pazar değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora istinaden; ilgili arsanın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 550.000.000 TL'dir. Parsel üzerinde geliştirilmeye başlanan proje bünyesinde oluşacak bölümlerin tamamının satılacağı varsayımı ile projenin net bugünkü değeri için takdir edilen değer gelir yaklaşımı yöntemine göre KDV hariç 1.080.000.000 TL'dir

Torbalı 234 Ada 2 Parsel Arsası:

Çaybaşı mahallesi, 234 Ada 2 Parselde konumlu 8.041,52 m² 1 adet arsadan oluşmaktadır. Şirket arsayı 31.10.2023 tarihinde satın almıştır

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' ye 30.06.2025 pazar değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora istinaden; ilgili arsanın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 820.000.000 TL'dir.

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 oluşmaktadır. Projenin ön satışları 27.09.2021 tarihinde başlamıştır ve proje 29.12.2021 tarihinde tamamlanmıştır. 30.06.2025 tarihi itibarıyla Adra GYO stoklarında 27 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' ye 30.06.2025 pazar değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora istinaden; ilgili projeden kalan 27 adet bağımsız bölümün pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 575.823.000 TL'dir.

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 blok 158 daire ve 98 işyerinden oluşmaktadır. 30.06.2025 tarihi itibarıyla Adra GYO stoklarında 1 adet mesken, 14 adet asma katlı işyeri, 2 adet iş yeri olmak üzere toplam 17 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Proje 30.11.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' ye 30.06.2025 pazar değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora istinaden; ilgili projeden kalan 17 adet bağımsız bölümün pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 126.330.000 TL'dir.

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.

30.06.2025 tarihi itibarıyla Adra GYO stoklarında 81 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' ye 30.06.2025

pazar değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora istinaden; ilgili projeden kalan 81 adet bağımsız bölümün pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 746.637.000 TL'dir.

Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi: 11.08.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Hamidiye Mahallesi, 677 ada 16 parsel kayıtlı "İki Adet Yedi Katlı Betonarme Apartman ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul içerisinde 1 adet işyeri 31 adet mesken konumunda 32 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 1 adet işyeri "yatırım amaçlı gayrimenkuller" arasında değerlendirilmektedir. 31 adet mesken niteliklik bağımsız bölüm "stoklarda" yer almaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' ye 30.06.2025 pazar değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora istinaden; ilgili projede bulunan 31 adet bağımsız bölümün pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 276.985.000 TL'dir.

FINANSAL TABLOLAR

BİLANÇO

	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	30.06.2025	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

KAR VE ZARAR TABLOSU

	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1.01.2025 30.06.2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1.01.2024 30.06.2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1.04.2025 30.06.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1.04.2024 30.06.2024
KÂR VEYA ZARAR TABLOSU				
Hasılat	376.489.073	263.484.692	235.197.477	174.632.787
Satışların Maliyeti (-)	-151.398.168	-111.789.902	-94.921.892	-58.453.375
Brüt Kâr/(Zarar)	225.090.905	151.694.790	140.275.585	116.179.412
Genel Yönetim Giderleri (-)	-10.433.012	-14.800.355	-5.937.054	-7.998.817
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-8.155.434	-9.603.576	-3.849.633	-5.521.025
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	337.120	6.789.456	-1.874	5.561.041
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-10.070.928	-2.553.281	-10.056.825	-1.071.397
Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)	196.768.651	131.527.034	120.430.199	107.149.214
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	372.141.109	1.072.408.731	331.393.998	304.012.677
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-100.744.389	-270.276.976	-69.843.111	-77.116.181
Faaliyet Kârı/(Zararı)	468.165.371	933.658.789	381.981.086	334.045.710
Finansman Gelirleri	5.936.631	30.751.707	3.655.829	26.751.660
Finansman Giderleri (-)	-136.656	-701.960	-76.627	-215.316
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	103.419.123	-282.778.547	-46.685.230	127.079.171
Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)	370.546.223	680.929.989	338.875.058	233.502.883
Vergi Gelir/(Gideri)	230.188.016	-	249.675.546	-
Dönemin Vergi Gideri (-)	-17.331.232	-	-16.776.278	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	212.856.784	-	232.899.268	-
Dönem Net Kârı/(Zararı)	140.358.207	680.929.989	89.199.512	233.502.883
Pay Başına Kazanç (TL)	0,48	2,32	0,3	0,8

DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

1.01.2025	1.01.2024	1.04.2025	1.04.2024
30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024

Dönem Net Kârı/(Zararı)	140.358.207	680.929.989	89.199.512	233.502.883
--------------------------------	--------------------	--------------------	-------------------	--------------------

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	352.473	-62.965	115.491	-32.354
---	----------------	----------------	----------------	----------------

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	240.477	-62.965	3.495	-32.354
---	---------	---------	-------	---------

Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/(Gideri)	111.996	-	111.996	-
---	---------	---	---------	---

Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)	352.473	-62.965	115.491	-32.354
---	----------------	----------------	----------------	----------------

Toplam Kapsamlı Gelir	140.710.680	680.867.024	89.315.003	233.470.529
------------------------------	--------------------	--------------------	-------------------	--------------------

NAKİT AKIŞ TABLOSU

	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
	01.01.2025	01.01.2024
	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

ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

					Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Kârlar		
Tanımlanmış									
Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri	Geri Alınmış Paylar (-)	Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/ (Kayıpları)	Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kâr/ (Zararları)	Net Dönem Kârı/ (Zararı)	Toplam	
01 Ocak 2024	293.700.000	1.230.743.378	2.925.862.337	-	(550.272)	-	2.613.572.908	645.582.953	7.708.911.304
Transferler	-	-	-	-	-	-	645.582.953	(645.582.953)	-
Payların Geri Alım İşlemleri Dolayısıyla Meydana Gelen Artış/(Azalış)	-	-	-	(147.865.969)	-	147.865.969	(147.865.969)	-	(147.865.969)
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	(62.965)	-	-	680.929.989	680.867.024
30 Haziran 2024	293.700.000	1.230.743.378	2.925.862.337	(147.865.969)	(613.237)	147.865.969	3.111.289.892	680.929.989	8.241.912.359

01 Ocak 2025	293.700.000	1.230.743.378	2.925.862.337	(723.295.620)	(613.795)	795.426.186	2.463.729.675	1.398.071.212	8.383.623.373
Transferler	-	-	-	-	-	-	1.398.071.212	(1.398.071.212)	-
Payların Geri Alım İşlemleri Dolayısıyla Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	-	(184.318.165)	-	184.318.165	(184.318.165)	-	(184.318.165)
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	352.473	-	-	140.358.207	140.710.680
30 Haziran 2025	293.700.000	1.230.743.378	2.925.862.337	(907.613.785)	(261.322)	979.744.351	3.677.482.722	140.358.207	8.340.015.888

İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

İlişkili taraflarla gerçekleşen ticari alacak ve ticari borç tutarı bulunmamaktadır.

İlişkili taraflarla gerçekleşen diğer alacak ve diğer borç tutarı bulunmamaktadır.

1 Ocak-30 Haziran 2025 ve 1 Ocak-30 Haziran 2024 dönemlerine ait ilişkili taraflarla gerçekleşen gelir detaylarına aşağıda yer verilmiştir;

	01.01.2025	01.01.2024
	30.06.2025	30.06.2024
	Finansman	Finansman
İlişkili Taraflardan Gelirler	Gelirleri	Gelirleri
Yahya Gıda A.Ş.	1.067.836	-
Tukaş Gıda San. ve Tic. A.Ş.	-	3.965.422
Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	1.503.720	14.596.027
Cem Zeytin A.Ş.	1.132.715	9.566.401
Toplam	3.704.271	28.127.850

1 Ocak-30 Haziran 2025 ve 1 Ocak-30 Haziran 2024 dönemlerine ait ilişkili taraflarla gerçekleşen gider detaylarına aşağıda yer verilmiştir;

	01.01.2025		01.01.2024		
	30.06.2025		30.06.2024		
İlişkili Taraflara Giderler	Kira Giderleri	Diğer Giderler	Finansman Giderleri	Kira Giderleri	Diğer Giderler
Adra Holding A.Ş.	-	(19.662)	-	-	-
Anadolu Gayrimenkul Yat. A.Ş.	-	-	(13.624)	-	-
Tukaş Gıda Sanayi ve Tic. A.Ş.	(252.000)	-	-	(217.374)	(55.425)
Toplam	(252.000)	(19.662)	(13.624)	(217.374)	(55.425)
Genel Toplam	(271.662)		(286.423)		

GERİ ALINMIŞ PAYLAR

	30.06.2025	31.12.2024
Geri Alınmış Paylar (-)	(907.613.785)	(723.295.620)
Toplam	(907.613.785)	(723.295.620)

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.

ŞİRKETİN ARGE ÇALIŞMALARI

Şirketimiz araştırma ve geliştirme kapsamında herhangi bir faaliyette bulunmamaktadır.

BİLANÇO TARİHİ SONRASI GERÇEKLEŞEN OLAYLAR

Şirket 15 Ağustos 2025 tarihinde almış olduğu Yönetim Kurulu kararı ile ilk Genel Kurul'un onayına sunmak üzere kâr dağıtım politikası belirlemiş ve her faaliyet dönemi sonunda 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi çerçevesinde kurumlar vergisi istisnasından faydalanılabilmesi için sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların en az %50'sini, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtma kararı almıştır.