

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**01.01.2025-31.12.2025
FAALİYET RAPORU**

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları
Genel Kurulu 'na**

1) Görüş

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 01.01.2025- 31.12.2025 hesap dönemine ait tam set konsolide finansal tablolarını denetlemiş olduğumuzdan, bu hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu da denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Grup'un durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolara ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS 'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun **Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları** bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz

3) Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 01.01.2025- 31.12.2025 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 17 Şubat 2026 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4) Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, TTK' nın 514 ve 516'ncı maddelerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.

b) Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, konsolide finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin Yönetim Kurulu'nun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Grup'ta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Grup'un araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim Kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdi imkanlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim Kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

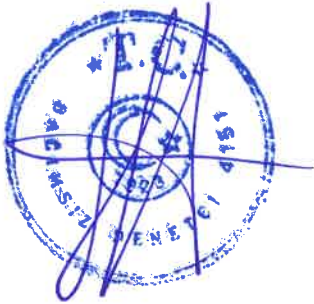
Amacımız, TTK hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir. Yaptığımız bağımsız denetim, BDS 'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Harun AKTAŞ' tır.

18 Şubat 2026, Ankara

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

A member of Nexia International



Harun AKTAŞ
Sorumlu Denetçi

İÇİNDEKİLER

GENEL BİLGİLER	3
ŞİRKETİMİZ HAKKINDA	4
YÖNETİM KURULU	5
KOMİTELER	10
KURUMSAL YÖNETİM	11
SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	14
BAĞLI ORTAKLIK VE İŞTİRAKLER	16
YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE FİNANSAL YATIRIMLAR	17
YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	17
STOKLAR.....	20
FİNANSAL TABLOLAR	26
İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ.....	28
GERİ ALINMIŞ PAYLAR.....	29
DİĞER FİNANSAL GÖSTERGELER.....	29
ŞİRKETİN ARGE ÇALIŞMALARI	30
ÖNEMLİ GELİŞMELER.....	31
PORTFÖY SINIRLAMALARI	34
BİLANÇO TARİHİ SONRASI GERÇEKLEŞEN OLAYLAR	36
DİĞER BİLGİLER.....	36

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	:	545.854.434,99 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 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 Adra Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı Vekili
Nurhan EBREN	İnce Mimarlık Mühendislik San. Ve Tic Ltd.Şti. sahibi
Gül SAĞIR AYDIN	BNR Teknoloji A.Ş.(Hopi) - Genel Müdür Yrd, Cem Zeytin A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi , Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
İşıl DİNÇER	ID Consultansy Gayrimenkul Geliştirme ve Pazarlama Kurucusu ve Yöneticisi

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.

YÖNETİM VE ÜCRETLER

31 Aralık 2025 tarihi itibariyle yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı 2.647.384 TL'dir (31.12.2024: 2.723.147 TL).

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.

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) Şirket, 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)Şirket, 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 sıhri hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığımı, 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.

Işıl DİNÇER

Genel Kurul Tarafından Yönetim Kurulu Üyelerine Verilen İzinler

Şirket'in İcraçısı 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 ile, Bağımsız Yönetim kurulu üyeleri 1 yıl süre ile seçilmişlerdir.

Yönetim Kurulu 01 Ocak 2025 ile 31 Aralık 2025 tarihlerini kapsayan hesap dönemi içinde toplam 40 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.

Komitelerin toplanma sıklığı Denetimden Sorumlu Komite için 3 aylık dönemlerde yılda en az 4 defa,,Riskin erken Saptanması Komitesi için 2 aylık dönemlerde yılda en az 6 defa, Kurumsal Yönetim Komitesi yılda en az 2 defa olarak belirlenmiştir.

Komiteler, çalışmaların etkinliği için gerekli görülen ve çalışma ilkelerinde açıklanan sıklıkta toplanmış ve çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları yönetim kuruluna sunmuştur. Bu kapsamda 2025 yılında Denetimden Sorumlu Komite 4, Kurumsal Yönetim Komitesi 3, Riskin Erken Saptanması Komitesi 6 kez, çalışmaları hakkında bilgiler ile yapılan toplantı sonuçlarını içeren toplam 13 tane rapor hazırlanmıştır. Komite üyeleri yapılan toplantılara tamamen katılım göstermişlerdir.

Şirketimiz Bağımsız Yönetim Kurulu üye sayısı iki olup Yönetim Kurulu Komitelerinin Başkanlarının ve Denetimden Sorumlu Komite Başkan ve üyelerinin tamamının Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinden oluşması gerektiğinden; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri birden fazla komitede görev almaktadır.

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

KURUMSAL YÖNETİM

Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Beyanı :

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket”), 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren faaliyet döneminde Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”)’nun 03 Ocak 2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği (“Tebliğ”)’nin ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum sağlama yönünde azami ölçüde özen göstermekte olup, Kurumsal Yönetim İlkelerinin eşitlik, şeffaflık, hesap verebilirlik ve sorumluluk kavramlarını benimsemiştir. SPK tarafından belirlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri, Şirket çalışanları tarafından da benimsenmekte ve uygulanmaktadır.

Şirket, Kurumsal Yönetim İlkeleri’nin uygulanması zorunlu maddelerinin tamamına uymuştur. Zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerine de tam uyum amaçlanmakla birlikte, ilkelerin bir kısmında uygulamada yaşanan zorluklar, bazı ilkelerin ise piyasanın ve Şirketin mevcut yapısıyla tam örtüşmemesi gibi nedenlerle tam uyum henüz sağlanamamıştır. Uygulamaya konulmamış ilkeler üzerinde çalışmalar devam etmektedir. Söz konusu ilkeler ve bu ilkelere uyulmama sebepleri aşağıda ilke bazında kısaca özetlenmiştir. Şirketin Kurumsal Yönetim Komitesi, kurumsal yönetim uygulamalarını geliştirmeye yönelik çalışmalarına devam etmektedir. Hâlihazırda uygulanmakta olan ilkeler dışında kalan ve henüz uygulanmayan ilkeler, bugüne kadar menfaat sahipleri arasında herhangi bir çıkar çatışmasına yol açmamıştır.

✚ Uygulanmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinin Gerekçeleri

1.3.11- Genel Kurul toplantısı kamuya açık yapılmamakla birlikte Şirketimize böyle bir talep ulaşmamıştır.

1.4.2- Şirket'in esas sözleşmesinin "Yönetim Kurulu ve Görev Süresi" başlıklı 14. Maddesi uyarınca, A Grubu nama yazılı paylarının yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır

1.5.2- Şirket'te azlık haklarının kullanımı, Türk Ticaret Kanunu'na, Sermaye Piyasası Kanunu'na ve ilgili mevzuat uygulamalarına tabidir.

2.1.4- Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgilerin bir kısmı İngilizce olarak da hazırlanmıştır.

2.2.2- Faaliyet Raporumuz III-48.1 GYO Tebliği ,II-14.1 Finansal Raporlama Tebliği ,II-17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği , TTK ve Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın faaliyet raporu yönetmeliği ve SPK özel durum açıklamaları ve önemli işlemler ile ilgili tebliğlere bağlı olacak şekilde hazırlanmıştır.

3.1.3- Şirketimiz Halka Arz İzahnamesinde menfaat sahipleriyle ilgili çıkar çatışmalarına dair açıklamalara yer vermiştir

3.2.1- Esas Sözleşmemizde veya Şirket içi Yönetmeliklerde bu konuya ilişkin özel bir hüküm bulunmamaktadır.

3.2.2- Menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket/konsültasyon gibi yöntemler uygulanmamaktadır

3.3.1- Yazılı bir politika bulunmamakla birlikte konuya azami özen gösterilmektedir

3.3.2- Personel alımına ilişkin ölçütler kısmi olarak yazılı belirlenmiştir

3.3.3- Şirketin İnsan Kaynakları ve Gelişim politikası bulunmamaktadır. Bu konuda çalışmalar devam etmektedir.

3.3.4- Eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanlar bilgilendirilmekte olup kariyer planlaması ve Şirketin finansal durumuna ilişkin bir bilgilendirme toplantısı düzenlenmemiştir.

3.3.6- Tüm çalışanlar için görev tanımları hazırlanmıştır. Performans sisteminin uygulanmasına karar verilmiştir.

3.4.1- Şirket koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermekle birlikte müşteri memnuniyetini ölçmemiştir.

3.5.1- internet sitesinde etik davranış kuralları ile ilgili bir bildirim bulunmamaktadır.

4.2.3- Bu konuda çalışmalar devam etmektedir.

4.2.4- Bu konuda çalışmalar devam etmektedir.

4.2.8-Yönetici sorumluluk sigortası yaptırılmamıştır. Konu hakkındaki değerlendirmelerimiz devam etmektedir.

4.3.9- Şirketimizin kadın üye oranına ilişkin belirlenmiş bir politikası bulunmamakla birlikte, mevcut kadın üye oranı %60'tır.

4.4.2- Yazılı bir kural olmamakla birlikte uygulamada yönetim kurulu toplantı gündeminde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgeler eşit bilgi akışının sağlanması amacıyla, toplantıdan yeterli zaman önce yönetim kurulu üyelerinin incelemesine sunulmaktadır.

4.4.7- Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında görev alması ile ilgili bir sınırlama bulunmamaktadır. Üyelerin şirket dışında almış olduğu görevler faaliyet raporunda mevcuttur.

4.5.5- Şirketimiz Yönetim Kurulunda iki bağımsız üye bulunduğundan, bir yönetim kurulu üyesinin sadece bir komitede yer alması mümkün olmamaktadır.

4.5.6- Bu kapsamda henüz herhangi bir kişiyi toplantılara davet etmeyi gerektiren bir durum oluşmamış olmakla birlikte, ihtiyaç duyulması halinde ilgili kişilerin görüşlerinin alınmasına önem verilmektedir.

4.6.1- Yönetim kurulu için bir performans değerlendirme sistemi bulunmamaktadır.

4.6.5- Genel uygulamalara paralel olarak yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda toplu olarak açıklanmaktadır.

🚩 01.01.2025 –31.12.2025 Döneminde Yatırımcıların Bilgilendirilmesi

01.01.2025 - 31.12.2025 döneminde Şirket hakkında Yatırımcı İlişkileri Birimine yapılan yazılı ve sözlü bütün başvurular cevaplandırılmıştır.

🚩 Kurumsal İnternet Sitesi

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

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Kayıtlı Sermaye:

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

Çıkarılmış Sermaye:

31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile çıkarılmış sermayesi 545.854.434,99TL olup, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 44.000.000 adet pay karşılığı 44.000.000 TL ve B grubu hamiline 501.854.434,99 adet pay karşılığı 501.854.434,99 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.

Sermaye dağılımı aşağıdaki gibidir.

ORTAK ADI	PAY TUTARI (TL)	SERMAYE ORANI (%)
ADRA HOLDİNG A.Ş.	200.000.000	36,64
CEM OKULLU	187.404.304	34,33
CENGİZ OKULLU	75.950.131	13,91
HALKA AÇIK HİSSELER	82.500.000	15,12
TOPLAM	545.854.435	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.

✚ Şirketin Çalışan Sayısı

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 7'dir (31.12.2024:9 kişi)

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	DEĞERLEME RAPORU DEĞERİ (KDV HARİÇ)(TL)
Torbalı Alışveriş Merkezi	Kira Geliri	685.500.000
Balıkesir Alışveriş Merkezi	Kira Geliri	1.174.000.000
Şekerpınar 182 Ada 12 Parsel	Kira Geliri	4.157.380.000
Edremit 677 Ada 16 Parsel (İş yeri)	Kira Geliri	75.130.000
Edremit 1812 ada 1-2-3 Parsel	Kira Geliri	4.101.560.000
TOPLAM		10.193.570.000

Şirket yatırım amacı gayrimenkullerine ilişkin detaylar aşağıda belirtilmiştir;

TORBALI ALIŞVERİŞ MERKEZİ: İzmir ili, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 1104 ada. 1 parsel kayıtlı. "Alışveriş merkezi ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 20.069 m2 arsanın tamamı Şirket'e aittir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2025 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın maliyet yaklaşımı, gelir yaklaşımı ve pazar yaklaşımı yöntemlerine göre uyumlaştırmış olarak belirlediği değeri KDV hariç 685.500.000 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 kiraya verilmiştir.

BALIKESİR ALIŞVERİŞ MERKEZİ: 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 31.942 m2 arsanın tamamı Şirket'e aittir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2025 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yöntemlerine göre uyumlaştırmış olarak belirlediği değeri KDV hariç 1.174.000.000 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 kiraya verilmiştir.

SEKERPINAR MAHALLESİ 182 ADA 12 PARSEL: Şekerpınar Mahallesi Çayırova Kocaeli adresinde yer alan 182 Ada 12 Parsel 111.714,31 m2 yüz ölçümüne sahip depo binası ve müstemilatı ile birlikte yer alan arsadan (depo alanı faaliyetinde kullanılmaktadır) oluşmaktadır.

Anadolu Gayrimenkul tarafından, Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2025 tarihli rapora göre ilgili taşınmaza maliyet yaklaşımı yöntemine göre değer verilmesi uygun görülmüş olup güncel nihai değer KDV hariç 4.157.380.000 TL'dir.

Söz konusu taşınmaz 26 Nisan 2024 tarihli Asdepo ve Ydepo ile gerçekleşen birleşme sonucunda Anadolu Gayrimenkul bünyesine geçmiştir. İlgili taşınmaz kapsamında Migros Ticaret A.Ş. ile 2000 yılından başlamak üzere 25 yıllık kira sözleşmesi bulunmaktadır.

EDREMIT 677 ADA 16 PARSEL PROJESİ: 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 tamamlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2025 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın Pazar

yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemlerine göre 1 iş yeri için belirlediği değeri KDV hariç 75.130.000 TL'dir. Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Şirket taşınmazı 23.05.2022 tarihinde 10 yıllığına Bim Birleşik Mağazalar A.Ş.'ye kiraya vermiştir.

1812 ADA 1-2-3 PARSEL;Taşınmazlar Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığı Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme A.Ş.'ye aittir.

İlgili taşınmazlar; Balıkesir Edremit ilçesi Zeytinli Mahallesi 1812 Ada 1 parselde kayıtlı olan 32.309,48 m2'lik "Maa Müştemilat Tatil Köyü", 1812 Ada 2 parselde kayıtlı 20.368,17 m2'lik arsa ve 1812 Ada 3 parselde kayıtlı 41.318,50 m2'lik arsadan oluşmaktadır.

Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme A.Ş. söz konusu taşınmazı, Dardarlar Turizm Gıda İnşaat ve Dış Ticaret A.Ş. ile 23 Ekim 2024 tarihinde imzalamış olduğu kira sözleşmesi kiraya vermiştir. Bu kapsamda ilgili taşınmaz yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2025 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yöntemlerine belirlediği değeri KDV hariç 4.101.560.000 TL'dir. Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

STOKLAR

ARSALAR

STOKLAR	ARSA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	PROJE DEĞERİ (KDV HARİÇ)
Şehzadeler 931 Ada 13 Parsel Arsası	1.523.310.000 TL	4.495.000.000 TL
Şehzadeler 933 Ada 8 Parsel Arsası	254.100.000 TL	518.000.000 TL
Narlı Bölgesindeki Arsalar	1.172.910.000 TL	-
Yolören 1835 Parsel Arsası	290.000.000 TL	-
Turgutlu 1323 Ada 38 Parsel Arsası	692.660.000 TL	1.190.950.000 TL
Yunusemre 2057 Ada 3 Parsel Arsası	551.445.000 TL	1.285.883.000 TL
Torbalı 234 Ada 2 Parsel Arsası	88.000.000 TL	-

TAMAMLANAN KONUT PROJELERİ

STOKLAR	31.12.2025 KALAN BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (TL)
Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi	517.542.000 TL (24 adet BB)
Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi	118.635.000 TL (16 adet BB)
Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi	773.054.000 TL (80 adet BB)
Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi	260.980.000 TL(27 adet BB)

*BB(Bağımsız Bölüm)

Şirket arsa stoklarına ilişkin detaylar aşağıda belirtilmiştir;

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2025 tarihli rapora göre ilgili Şehzadeler 931 Ada 13 Parsel Arsası'nın pazar yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemlerine değer verilmesi uygun görülmüş olup güncel nihai değer KDV hariç 1.523.310.000 TL'dir (değerlemeye konu parseller üzerindeki ruhsatlardan hareketle hesaplanan projeden elde edilebilecek hak ve faydanın bugünkü değeri (projenin finansal değeri) KDV hariç 4.495.000.000 TL olarak hesaplanmıştır). Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

ŞEHZADELER 933 ADA 8 PARSEL ARSASI: Yarhasanlar Mahallesi, Manisa İli Şehzadeler ilçesi, Mimar Sinan Bulvarı adresindeki yüz ölçümü 26.543,09 m2 olan 1 adet arsadan oluşmaktadır (Şehzadeler 931 Ada 13 Parsel). Şirket ilgili arsayı 17.07.2023 tarihinde satın almıştır. Parsel üzerinde her biri 2 bodrum, zemin ve 12 normal kat olmak üzere toplam 15'er katlı A, B ve C blok olmak üzere 3 blok ile sosyal tesis, havuz ve 2 adet güvenlik kulübesi binalarının yapılması planlanmıştır. A blokta 180 adet mesken ve 6 adet iş yeri; B blokta 276 adet mesken ve 8 adet iş yeri, C blokta 182 adet mesken olmak üzere toplam 652 adet bağımsız bölüm bulunması planlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2025 tarihli rapora göre ilgili Şehzadeler 931 Ada 13 Parsel Arsası'nın pazar yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemlerine değer verilmesi uygun görülmüş olup güncel nihai değer KDV hariç 1.523.310.000 TL'dir (değerlemeye konu parseller üzerindeki ruhsatlardan hareketle hesaplanan projeden elde

edilebilecek hak ve faydanın bugünkü değeri (projenin finansal değeri) KDV hariç 4.495.000.000 TL olarak hesaplanmıştır). Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

NARLI BÖLGESİNDEKİ 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). İmar durumunun netleşmesinin akabinde Narlı bölgesindeki 17.000 m2 yüzölçümlü inşaat alanı ile 13.000 m2 yüzölçümlü satılabilir alanda 200 adet müstakil villa olmak üzere gayrimenkul projesi yapmayı planlamaktadır. Şirket ilgili arsaları 24 Şubat 2022 tarihinde satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2025 tarihli rapora göre, ilgili Narlı Bölgesindeki arsaların pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 1.172.910.000 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 ARSASI: 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 Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2025 tarihli rapora göre ilgili Yolören 1835 Parsel Arsası'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 290.000.000 TL'dir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

TURGUTLU 1323 ADA 38 PARSEL ARSASI: Mustafa Kemal Mahallesi, Kervan Yolu Caddesi No:106 Turgutlu adresindeki 1 adet arsadan oluşmaktadır. Şirket ilgili arsayı 15 Mart 2023 tarihinde satın almıştır. Parsel üzerinde her biri bodrum, zemin ve 8 normal kat olmak üzere toplam 10'ar katlı A, B, C, D, E, F, G, H, I ve J blok olmak üzere 10 blok ile otopark ve güvenlik kulübesi binası yapılması planlanmıştır. Binada A, B, C, D, E, F ve G bloklarının her birinde 45 adet konut; H blokta 128 adet konut ve 4 adet iş yeri, I blokta 124

adet konut, J blokta 141 adet konut olmak üzere toplam 712 adet bağımsız bölüm bulunması planlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2025 tarihli rapora göre ilgili arsanın Pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemlerine göre belirlediği değeri KDV hariç 692.660.000 TL'dir (değerlemeye konu parsel üzerindeki ruhsatlardan hareketle hesaplanan projeden elde edilebilecek hak ve faydanın bugünkü değeri (projenin finansal değeri) KDV hariç 1.190.950.000 TL olarak hesaplanmıştır). 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 ARSASI: 75. Yıl Mahallesi Mimar Sinan Caddesi Yunusemre Manisa adresinde bulunan 2057 Ada 3 Parselde konumlu 1 adet arsadan oluşmaktadır. Şirket arsayı 26.08.2023 tarihinde satın almıştır. Parsel üzerinde 3 bodrum, zemin ve 10 normal kat olmak üzere toplam 14 katlı bina planlanmıştır. Onaylı mimari projesine göre binanın 3. bodrum katında otopark ve teknik alanlar, 2. bodrum katında otopark, teknik alanlar ve 2 adet mağaza, 1. bodrum katında otopark ve 2 adet mağaza, zemin katında bina girişi 4 adet restoran ve 5 adet mağaza, normal katlarında ise 174 adet ofis olmak üzere toplam 187 adet bölüm planlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2025 tarihli rapora göre ilgili arsanın pazar yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemlerine göre belirlediği değeri KDV hariç 1.285.883.000 TL'dir (değerlemeye konu parsel üzerindeki ruhsatlardan hareketle ve piyasa şartlarına ilişkin kabuller ile Şirket'in tasarrufu doğrultusunda proje tamamlandığında ünitelerin satılacağı kabulüyle hesaplanan projenin net bugünkü değeri KDV hariç 1.893.000.000 TL olarak hesaplanmıştır). Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

TORBALI 234 ADA 2 PARSEL ARSASI: Çaybaşı mahallesi, 237 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 Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2025 tarihli rapora göre ilgili arsanın pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemlerine göre belirlediği değeri KDV hariç 88.000.000 TL'dir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün

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

Şirket Tamamlanan konut proje stoklarına ilişkin detaylar aşağıda belirtilmiştir

ALTINOLUK 800 ADA 1 PARSEL KONUT PROJESİ: 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 Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2025 tarihli rapora göre 24 bağımsız bölüm taşınmazın pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemlerine göre belirlediği projenin toplam değeri KDV hariç 517.542.000 TL'dir. Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

ALTINOLUK 798 ADA 5 PARSEL KONUT PROJESİ: 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 Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2025 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemlerine göre belirlediği projenin toplam değeri KDV hariç 118.635.000 TL'dir. Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

ALTINOLUK 799 ADA 1 PARSEL KONUT PROJESİ: 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 Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2025 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemlerine göre belirlediği değeri KDV hariç 773.054.000 TL'dir. Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

EDREMİT 677 ADA 16 PARSEL KONUT PROJESİ: 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 Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2025 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın Pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemlerine göre belirlediği değeri KDV hariç 260.980.000 TL'dir. Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

FİNANSAL TABLOLAR

FİNANSAL DURUM TABLOSU

VARLIKLAR	31.12.2025	31.12.2024
Dönen Varlıklar	7.018.685.626	3.677.873.987
Duran Varlıklar	10.374.955.782	6.324.969.619
Toplam Varlıklar	17.393.641.408	10.002.843.606
KAYNAKLAR	31.12.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler	711.801.920	20.030.370
Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.105.796.885	577.524.679
Özkaynaklar	14.576.042.603	9.405.288.557
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar	17.393.641.408	10.002.843.606

KAR VE ZARAR TABLOSU

KÂR VEYA ZARAR TABLOSU	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Hasılat	807.299.230	758.939.408
Satışların Maliyeti (-)	(311.494.696)	(248.064.042)
Brüt Kâr/(Zarar)	495.804.534	510.875.366
Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)	400.226.713	459.996.158
Faaliyet Kârı/(Zararı)	313.896.439	2.690.139.862
Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)	75.070.423	2.145.028.193
Vergi Gelir/(Gideri)	(681.506.929)	(576.581.883)
Dönem Net Kârı/(Zararı)	(606.436.506)	1.568.446.310
Pay Başına Kazanç (TL)	(1,11)	2,87

NAKİT AKIŞ TABLOSU

	01.01.2025	01.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	1.313.204.196	2.041.137.837
Dönem Kârı/(Zararı)	(606.436.506)	1.568.446.310
Dönem Net Kârı/(Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler;	1.831.961.043	514.961.149
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	113.683.206	(42.222.014)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	1.339.207.743	2.041.185.445
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	(1.031.626.56)	(2.351.831.295)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	(192.623.673)	(607.893.691)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)	88.954.007	(918.587.149)
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)	88.954.007	(918.587.149)
E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	988.256.364	3.603.566.896
F. Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi	(233.241.631)	(1.696.723.383)
G. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	843.968.740	988.256.364

İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	31.12.2025
Batiege İnşaat A.Ő.	264.000.000
Toplam	264.000.000

1 Ocak-31 Aralık 2025 dönemine ait ilişkili taraflarla gerçekteŐen gelir detaylarına aşağıda yer verilmiştir;

	31.12.2025
İlişkili Taraflardan Gelirler	Finansman Gelirleri
Yahya Gıda A.Ő.	1.197.968
Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ő.	1.122.841
Cem Zeytin A.Ő.	2.183.931
Natürel Frozen Gıda A.Ő.	952.819
Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ő.	2.271.462
Toplam	7.729.021

1 Ocak-31 Aralık 2025 dönemine ait ilişkili taraflarla gerçekteŐen gider detaylarına aşağıda yer verilmiştir;

İlişkili Taraflara Giderler (Alımlar)	Finansman Giderleri	Kira Giderleri	Diğer Giderler	Finansman Giderleri
Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ő.	-	-	-	(13.289)
Adra Holding A.Ő.	-	-	(3.895.725)	-
Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ő.	-	(532.573)	-	-
Toplam	-	(532.573)	(3.895.725)	(13.289)
Genel Toplam		(4.428.298)		

GERİ ALINMIŞ PAYLAR

	31.12.2025	31.12.2024
Geri Alınmış Paylar (-)	(1.018.219.589)	(811.439.603)
Toplam	(1.018.219.589)	(811.439.603)

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. 14.11.2025 tarihinde yapılan genel kurul'da pay geri alım programının tamamlanmadan sonlandırılması hususunda verilen önerge oy birliği ile kabul edildi.

DİĞER FİNANSAL GÖSTERGELER

HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirketi'in hasılat ve maliyetlerinin yıllara göre detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
Hasılat	31.12.2025	31.12.2024
Yurtiçi Satışlar	779.555.178	755.927.556
- Kira Gelirleri	23.172.702	15.791.078
- Bina Satış Gelirleri	756.382.476	740.136.478
Diğer Kira Gelirleri (*)	27.744.052	3.011.852
Toplam	807.299.230	758.939.408

	01.01.2025	01.01.2024
Satışların Maliyeti (-)	31.12.2025	31.12.2024
Satılan Mamul Maliyeti (-)	(311.494.696)	(248.064.042)
- Bina Maliyetleri	(311.494.696)	(248.064.042)
Toplam	(311.494.696)	(248.064.042)
Brüt Kâr/(Zarar)	495.804.534	510.875.366

(*) Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme A.Ş.'nin, Balıkesir ili Edremit ilçesi Zeytinli Köyü 1812 ada 1-2-3 parseldeki taşınmazı üzerinden sağlamış olduğu kira gelirleridir.

FİNANSAL ORANLAR

	31.12.2025	31.12.2024
Toplam Borçlar	2.817.598.805	597.555.049
Nakit ve Nakit Benzerleri	(843.968.740)	(988.256.364)
Net Borç	1.973.630.065	(390.701.315)

	31.12.2025	31.12.2024
Net Borç	1.973.630.065	(390.701.315)
Toplam Özkaynaklar	14.576.042.603	9.405.288.557
Toplam Sermaye	16.549.672.668	9.014.587.242
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	0,12	(0,04)

	31.12.2025	31.12.2024
Dönen Varlıklar	7.018.685.626	3.677.873.987
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	711.801.920	20.030.370
Cari Oran	9,86	183,61

	31.12.2025	31.12.2024
Finansal Borçlar	387.718.725	-
Toplam Aktif	17.393.641.408	10.002.843.606
Finansal Borçlar/Toplam Aktif	0,02	0,00

ŞİRKETİN ARGE ÇALIŞMALARI

Şirketimiz araştırma ve geliştirme kapsamında herhangi bir faaliyette bulunmamaktadır

ÖNEMLİ GELİŞMELER

14.11.2025 Tarihinde Yapılan Olağanüstü Genel Kurul

Şirketimiz yönetim kurulunun 17/02/2025 tarihli kararı ve 14/03/2025 tarihli Genel Kurul onayı çerçevesinde şirketimizin Borsa İstanbul'da işlem gören pay fiyatının, şirketimiz faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmaması durumunun ortaya çıkması halinde pay sahiplerini korumak, pay piyasasında sağlıklı fiyat oluşumunu desteklemek ve yatırımcılarımızın şirketimize olan güvenini korumak amacıyla başlatılan 20.000.000 TL nominal değere sahip pay geri alımı için 700.000.000 TL azami nakit ve nakit benzeri tutarın aktiflerinden karşılanacağı pay geri alım programı neticesinde 19.03.2025 – 23.06.2025 tarihleri arasında ortalama 30,4551 TL hisse fiyatından 5.100.000,00 TL nominal hisse alım işlemi gerçekleştirilmiştir. Bu alımlar sonucunda şirketin sahibi olduğu ADRAGYO paylarının mevcut ödenmiş sermayesine oranı %8,1716 olmuştur ve toplam 24.000.000 TL nominal değere ulaşmıştır. Bu kapsamda 17/02/2025 tarihli kararı ve 14/03/2025 tarihli Genel Kurul onayı çerçevesinde başlatılan pay geri alım programının tamamlanmadan sonlandırılması hususunda verilen önerge oy birliği ile kabul edildi.

Genel kurul kararları arasında tescil edilecek bir madde bulunmadığından, genel kurul tescil edilmemiştir.

28.12.2025 Tarihinde Yapılan Olağanüstü Genel Kurul

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.2 sayılı "Birleşme ve Bölünme Tebliği" ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri ile ilgili diğer mevzuat hükümleri dahilinde, Torbalı Ticaret Sicili Müdürlüğü'nün 7948 sicil numarası ile kayıtlı Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde Şirketimiz tarafından "devir alınması" ve tasfiyesiz sona ermesi (infisahı) suretiyle, Şirketimiz bünyesinde birleşilmesi işlemi kapsamında ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayı dahilinde; "Birleşme" işlemi ile 11.11.2025 tarihinde imzalanan "Birleşme Sözleşmesi" pay sahiplerinin onayına sunulmuş; katılanların oy birliği ile kabul edilmiştir.

Şirket'in 293.700.000,00 Türk Lirası tutarındaki çıkarılmış sermayesinin 252.154.434,99 Türk Lirası artırılarak 545.854.434,99 Türk Lirası'na çıkarılması ve bu kapsamda Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.11.2025 tarih ve E-12233903-340.05.05-81905 sayılı yazısı ile verilen izin çerçevesinde Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye" başlıklı 8'inci maddesinin tadil edilmesi

için gerekli izinlerin alınması ile izin alındığı şekliyle Şirket Esas Sözleşmesi'nin 8'inci maddesinin tadil edilmesine ilişkin gerekli tüm iş ve işlemlerin yapılması hususunda Yönetim Kurulu'nun yetkilendirilmesi, pay sahiplerinin onayına sunulmuş ve oy birliği ile kabul edilmiştir.

28.12.2025 tarihinde yapılan 2025 yılı Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda alınan kararlar 29.12.2025 tarihinde Torbalı Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilerek 29.12.2025 tarih ve 11489 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayınlanmıştır.

🚩 Adra GYO A.Ş. ve Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Birleşme İşlemi

Yönetim Kurulumuzun 11.11.2025 tarihli kararı doğrultusunda Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin (Anadolu Gayrimenkul)tüm aktif ve pasifleri ile birlikte bir kül halinde Şirketimiz tarafından devralınması suretiyle Şirketimiz bünyesinde gerçekleştirilen birleşme işlemi 29.12.2025 tarihli tescil işlemiyle birlikte tamamlanmıştır.

Söz konusu tescil işlemiyle birlikte anılan tarih itibarıyla Anadolu Gayrimenkul infisah etmiş ve birleşme işlemi hukuken geçerlilik kazanmıştır.

Birleşme neticesinde, Şirketimizce 252.154.434,99 TL nominal değerinde sermaye artırımını gerçekleştirilmiş olup, bu suretle ihraç olunacak paylar Sermaye Piyasası Kurulu nezdinde gerekli olan yasal süreçlerin tamamlanmasını takiben Anadolu Gayrimenkul 'ün ortaklarına tahsis edilmiştir.

🚩 Dönem İçinde Yapılan Esas Sözleşme Değişiklikleri

Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin 8'inci maddesinde yapılan değişiklikler 28 Aralık 2025 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul toplantısında pay sahiplerimizce onaylanmış ve 29 Aralık 2025 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiş olup, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinin 29 Aralık 2025 tarihli ve 11489 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

“Şirket'in çıkarılmış sermayesi 545.854.434,99 (beşyüzkırkbeşmilyonsekizyüzellidörtbindörtüytuzdörttürklirasıdoksandokuzkuruş) TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1 (bir) TL itibari değerinde 545.854.434,99 adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip tamamı ödenmiştir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 44.000.000 (Kırkdörtmilyon) adet pay karşılığı 44.000.000 TL'ndan; ve B grubu hamiline 501.854.434,99 adet pay karşılığı 501.854.434,99 TL'ndan oluşmaktadır.

Şirketin önceki sermayesini teşkil eden 293.700.000 TL tamamen ödenmiş ve karşılanmıştır. Bu defa artırılan 252.154.434,99 TL Şirketimizin 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 134 ve devamı maddeleri, 520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 23, 24 ve ilgili diğer maddeleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uyarınca ve birleşmeye taraf şirketler tarafından imzalanan 11.11.2025 tarihli birleşme sözleşmesinde kabul edilen esaslara göre Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin tüm aktif, pasif, hak ve yükümlülükleriyle devralınması suretiyle birleşilmesinden karşılanmıştır. Sermayeye ilave edilen bu tutar nedeniyle ihraç olunan paylar, birleşme sözleşmesinde belirtilen esaslara göre birleşme ile infisah eden Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ortaklarına dağıtılmıştır. “

PORTFÖY SINIRLAMALARI

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	839.962.507	988.255.433
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	11.857.786.610	4.587.656.238
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.884.730.915	1.884.730.915
D	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
E	Diğer Varlıklar		556.701.392	321.513.524
F	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	15.139.181.424	7.782.156.110
G	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	387.718.725	-
H	Diğer Finansal Yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	-	-
I	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
J	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	25.610.029	15.081.583
K	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	12.759.407.452	7.413.092.635
L	Diğer Kaynaklar		1.966.445.218	353.981.892
F	Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	15.139.181.424	7.782.156.110
Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/ Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli			
A2	Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	35.192.508	2.113.567
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	-	-
M	Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
N	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
O	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	389.520.000	568.596.274

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/ Azami Oranı
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	78,33%	58,95%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	18,00%	36,92%	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5 Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,00%	0,00%	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	3,24%	0,20%	≤ %500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,23%	0,03%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	2,57%	7,31%	≤ %10

BİLANÇO TARİHİ SONRASI GERÇEKLEŞEN OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

DİĞER BİLGİLER

✚ Şirket Faaliyetlerini Önemli Derecede Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri

Şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek mevzuat değişikliği yoktur.

✚ Şirketin Yatırım Danışmanlığı ve Derecelendirme Gibi Konularda Hizmet Aldığı Kurumlarla Arasında Çıkan Çıkar Çatışmaları ve Bu Çıkar Çatışmalarını Önlemek İçin Şirketçe Alınan Tedbirler Hakkında Bilgi

2025 yılı içerisinde belirtilen niteliklerde herhangi bir hizmet alınmamış olup, çıkar çatışmasına yol açabilecek bir durum söz konusu olmamıştır.

✚ Bağış ve Yardımlar

Bulunmamaktadır.

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

Cari dönem Şirket'in devam eden davalarında şüpheli hale gelen alacaklara şüpheli ticari alacak karşılığı ayrılmakla birlikte mahkeme tarafından şirket aleyhine sonuçlanması muhtemel davalar için 58.360.000 TL dava karşılığı ayrılmıştır.

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar

31.12.2025

Dava tazminat karşılığı

58.360.000

Toplam

58.360.000

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

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

✚ Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetim ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

2025 yılı içerisinde değişik kamu kurumlarınca olağan denetimler yapılmış olup, tarafımıza resmi olarak yapılmış önemli bir bildirim bulunmamaktadır.