

# ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**01.01.2026-31.03.2026**  
**FAALİYET RAPORU**

## İÇİNDEKİLER

|  |    |
|--|----|
| GENEL BİLGİLER.....  | 3  |
| ŞİRKETİMİZ HAKKINDA.....                                     | 4  |
| YÖNETİM KURULU.....  | 5  |
| KOMİTELER.....   | 7  |
| SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI.....                              | 8  |
| BAĞLI ORTAKLIK VE İŞTİRAKLER .....                           | 10 |
| YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE FİNANSAL<br>YATIRIMLAR..... | 11 |
| YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....                          | 11 |
| STOKLAR.....   | 14 |
| FİNANSAL TABLOLAR.....                                       | 21 |
| İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ.....                                | 23 |
| DİĞER FİNANSAL GÖSTERGELER .....                             | 25 |
| PORTFÖY SINIRLAMALARI.....                                   | 26 |

## GENEL BİLGİLER

|                                  |   |  |
|----------------------------------|---|--|
| <b>Ticaret Unvanı</b>            | : | ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.                    |
| <b>Ticaret Sicil Numarası</b>    | : | 7569   |
| <b>Ticaret Sicil Müdürlüğü</b>   | : | Torbalı Ticaret Sicil Müdürlüğü                            |
| <b>Mersis No</b>                 | : | 0639083861600001   |
| <b>Kayıtlı Sermaye Tavanı</b>    | : | 1.100.000.000 TL   |
| <b>Çıkarılmış Sermaye</b>        | : | 545.854.434,99 TL  |
| <b>Şirket Tescil Tarihi</b>      | : | 09.11.2020   |
| <b>Vergi Dairesi</b>             | : | Torbalı Vergi Dairesi                                      |
| <b>Vergi Numarası</b>            | : | 6390838616   |
| <b>Şirket İletişim Bilgileri</b> | : | Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A (35880) Torbalı / İZMİR    |
| <b>Telefon</b>                   | : | 0 232 999 11 80  |
| <b>İnternet Adresi</b>           | : | <a href="http://www.adragyo.com.tr">www.adragyo.com.tr</a> |
| <b>Elektronik E-posta</b>        | : | info@adragyo.com.tr  |
| <b>İşlem Gördüğü Borsa</b>       | : | Borsa İstanbul   |
| <b>Halka Arz Tarihi</b>          | : | Eylül 2023   |
| <b>İşlem Sembolü</b>             | : | 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       |
|------------------------|-------------------------------|------------------------------|--------------------|
| <b>Cem OKULLU</b>      | Yönetim Kurulu Başkanı        | İcrada Görevli               | 14.03.2025 (3 YIL) |
| <b>Cengiz OKULLU</b>   | Yönetim Kurulu Başkan Vekili  | İcrada Görevli               | 14.03.2025 (3 YIL) |
| <b>Nurhan EBREN</b>    | Yönetim Kurulu Üyesi          | İcrada Görevli Değil         | 14.03.2025 (3 YIL) |
| <b>Gül SAĞIR AYDIN</b> | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi | İcrada Görevli Değil         | 14.03.2025 (1 YIL) |
| <b>Işıl DİNÇER</b>     | 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   |
|------------------------|--|
| <b>Cem OKULLU</b>      | Cem Zeytin A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı<br>Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı<br>Batı Ege İnşaat A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı<br>Bilen Bilen İnşaat A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı<br>Yahya Gıda A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı<br>Natürel Frozen Gıda A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı<br>Adra Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı<br>Akçay Otelcilik Turizm ve İşl. A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı |
| <b>Cengiz OKULLU</b>   | Adra Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı Vekili  |
| <b>Nurhan EBREN</b>    | İnce Mimarlık Mühendislik San. Ve Tic Ltd.Şti. sahibi  |
| <b>Gül SAĞIR AYDIN</b> | TurkNet Büyümeden Sorumlu Başkan , Cem Zeytin A.Ş.<br>Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi , Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret<br>A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi   |
| <b>İşıl DİNÇER</b>     | ID Consultansy Gayrimenkul Geliştirme ve Pazarlama Kurucusu<br>ve Yöneticisi   |

**ÜST YÖNETİM**

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

## YÖNETİM VE ÜCRETLER

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı 690.000 TL'dir (31.12.2025: 2.647.384 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.

## 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   |

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

## SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

### Kayıtlı Sermaye:

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

### Çıkarılmış Sermaye:

31 Mart 2026 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 Holding    | 350.000.000,00  | 64,12%            |
| Cem Okullu      | 80.604.000,97   | 14,77%            |
| Halka Açık      | 91.250.434,00   | 16,72%            |
| Hisse Geri Alım | 24.000.000,00   | 4,40%             |

#### **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](mailto: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 10'dur. (31.12.2025:7 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                           |
| <b>TOPLAM</b>                       |                | <b>10.193.570.000</b>                   |

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 müştemilatı 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

### ARSA STOKLAR

| STOKLAR  | 31.03.2026           | 31.12.2025           |
|--|----------------------|----------------------|
| Şehzadeler 931 Ada 1-2-11 Parsel Arsası                                    | 249.001.852          | 249.001.952          |
| Altınoluk 356 Ada 1 Parsel Arsası  | 260.264.493          | 260.264.493          |
| Altınoluk 361 Ada 1 Parsel Arsası  | 365.635.162          | 365.635.162          |
| Altınoluk 492 Ada 3 Parsel Arsası  | 18.590.635           | 18.590.635           |
| Altınoluk 493 Ada 1 Parsel Arsası  | 1.720.818            | 1.720.818            |
| Yolören 1835 Parsel Arsası   | 222.741.933          | 222.741.933          |
| Turgutlu Yedi Eylül Arsası   | 247.384.785          | 244.628.624          |
| Manisa Yunusemre 2057 Ada 3 Parsel   | 919.126.864          | 916.965.046          |
| İzmir Çaybaşı 234 Ada 2 Parsel   | 112.745.398          | 112.745.398          |
| Adra Karşiyaka Projesi 25051 Ada 1 Parsel                                  | 429.946.979          | 427.100.869          |
| Adra Karşiyaka Projesi 26941 Ada 1 Parsel                                  | 563.542.090          | 563.511.491          |
| Adra Karşiyaka Projesi 26943 Ada 1 Parsel                                  | 482.427.458          | 482.427.458          |
| Adra Karşiyaka Projesi 26940 Ada 1 Parsel                                  | 978.021.272          | 978.021.272          |
| Adra Karşiyaka Projesi 25032 Ada 1 Parsel                                  | 265.749.901          | 265.749.901          |
| Doğanlar Mahallesi, Kavaklıkuyu Mevkii 22359 Ada, 2.Parsel<br>36.157,29 m2 | 547.878.337          | 547.878.337          |
| Urla -159 Ada 3 Parsel L17a-23a-3 Pafta                                    | 12.560.249           | 12.560.249           |
| <b>TOPLAM</b>  | <b>5.677.338.226</b> | <b>5.669.543.638</b> |

**STOK DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ**

| <b>STOKLAR</b>                     | <b>31.03.2026</b>   | <b>31.12.2025</b>   |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Altınoluk 493 Ada 1 Parsel Arsası  | (989.050)           | (989.050)           |
| Şehzadeler 933 Ada 8 Parsel Arsası | (15.910.050)        | (15.910.050)        |
| <b>TOPLAM</b>                      | <b>(16.899.100)</b> | <b>(16.899.100)</b> |

**ARSA YARI MAMUL**

| <b>STOKLAR</b>                            | <b>31.03.2026</b> | <b>31.12.2025</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Adra Karşiyaka Projesi 26941 Ada 1 Parsel | 12.802.404        | 12.790.208        |
| Adra Karşiyaka Projesi 26943 Ada 1 Parsel | 7.936.809         | 7.936.809         |
| Adra Karşiyaka Projesi 25051 Ada 1 Parsel | 17.137.563        | 17.101.056        |
| Adra Karşiyaka Projesi 26940 Ada 1 Parsel | 31.161.459        | 31.161.459        |
| Adra Karşiyaka Projesi 25032 Ada 1 Parsel | 46.944            | 46.944            |
| <b>TOPLAM</b>                             | <b>69.085.179</b> | <b>69.026.025</b> |

**TAMAMLANAN KONUT PROJELERİ**

| <b>STOKLAR</b>                           | <b>31.03.2026</b>  | <b>31.12.2025</b>  |
|--|--------------------|--------------------|
| Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi | 170.554.668        | 173.889.268        |
| Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi | 37.673.611         | 37.673.505         |
| Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi | 230.899.649        | 259.831.042        |
| Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi  | 141.844.647        | 151.605.914        |
| <b>TOPLAM</b>                            | <b>580.972.575</b> | <b>622.999.729</b> |

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 ili Şehzadeler ilçesi, 4755 sokak adresindeki yüz ölçümü 4.072,91 m2 olan 1 adet arsadan oluşmaktadır (Şehzadeler 933 Ada 8 Parsel). Şirket ilgili arsayı 18.07.2023 tarihinde satın almıştır. Parsel üzerinde her biri 2 bodrum, zemin ve 11 normal kat olmak üzere toplam 14 katlı bina yapılması planlanmıştır. Binada 183 adet mesken ve 10 adet iş yeri olmak üzere toplam 193 adet bağımsız bölüm bulunması planlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2025 tarihli rapora göre ilgili Şehzadeler 933 Ada 8 Parsel Arsası'nın pazar yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemlerine değer verilmesi uygun görülmüş olup güncel nihai değer KDV hariç 254.100.000 TL'dir (değerlemeye konu parseller üzerindeki ruhsatlardan hareketle hesaplanan projeden elde edilebilecek hak ve faydanın bugünkü değeri (projenin finansal değeri) KDV hariç 518.000.000 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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 31.542 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 28.633 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 9.728 m<sup>2</sup>'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

| <b>VARLIKLAR</b>                       | <b>31.03.2026</b>     | <b>31.12.2025</b>     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Dönen Varlıklar                        | 7.694.903.787         | 7.723.373.490         |
| Duran Varlıklar                        | 11.402.294.265        | 11.416.618.818        |
| <b>Toplam Varlıklar</b>                | <b>19.097.198.052</b> | <b>19.139.992.308</b> |
| <b>KAYNAKLAR</b>                       | <b>31.03.2026</b>     | <b>31.12.2025</b>     |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler              | 463.946.074           | 783.268.030           |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler              | 2.707.452.233         | 2.317.222.439         |
| Özkaynaklar                            | 15.925.799.745        | 16.039.501.839        |
| <b>Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar</b> | <b>19.097.198.052</b> | <b>19.139.992.308</b> |

### KAR VE ZARAR TABLOSU

|  | <b>01.01.2026</b>    | <b>01.01.2025</b>  |
|--|----------------------|--------------------|
| <b>KÂR VEYA ZARAR TABLOSU</b>                                  | <b>31.03.2026</b>    | <b>31.03.2025</b>  |
| Hasılat  | 204.773.726          | 174.424.684        |
| Satışların Maliyeti (-)  | (54.233.274)         | (69.720.045)       |
| <b>Brüt Kâr/(Zarar)</b>  | <b>150.540.452</b>   | <b>104.704.639</b> |
| <b>Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)</b>                             | <b>171.075.453</b>   | <b>94.239.932</b>  |
| <b>Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)</b> | <b>338.238.584</b>   | <b>106.394.626</b> |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)</b>       | <b>495.638.902</b>   | <b>39.098.099</b>  |
| <b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri</b>               | <b>609.415.697)</b>  | <b>24.057.385</b>  |
| <b>Dönem Net Kârı/(Zararı)</b>                                 | <b>(113.776.795)</b> | <b>63.155.484</b>  |
| <b>Pay Başına Kazanç (TL)</b>                                  | <b>(0,21)</b>        | <b>0,22</b>        |

## ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU

|   | 01.01.2026           | 01.01.2025           |
|---|----------------------|----------------------|
|   | 31.03.2026           | 31.03.2025           |
| <b>Dönem Kârı/(Zararı)</b>                                  | <b>(113.776.797)</b> | <b>63.155.484</b>    |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>          | <b>311.296.337</b>   | <b>74.253.830</b>    |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>            | <b>258.669.548</b>   | <b>100.793.050</b>   |
| <b>Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>  | <b>14.374.223</b>    | <b>3.987.376</b>     |
| <b>Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>            | <b>(296.501.888)</b> | <b>(66.913.489)</b>  |
| <b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)</b>    | <b>(108.193.998)</b> | <b>(61.558.576)</b>  |
| <b>Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu</b>    | <b>928.704.621</b>   | <b>1.087.478.970</b> |
| <b>Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi</b> | <b>(84.735.884)</b>  | <b>(99.425.513)</b>  |
| <b>Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu</b>    | <b>820.510.623</b>   | <b>1.025.920.394</b> |

## İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

1 Ocak-31 Mart 2026 dönemine ait ilişkili taraflarla gerçekleşen gelir ve gider detaylarına aşağıda yer verilmiştir;

| 31.03.2026                        | Cem Zeytin<br>A.Ş. | Tukaş Gıda<br>Sanayi ve<br>Ticaret A.Ş. | Adra<br>Holding<br>A.Ş. | Natürel<br>Frozen Gıda<br>A.Ş. | Toplam            |
|-----------------------------------|--------------------|---|-------------------------|--------------------------------|-------------------|
| Esas Faliyetlerden Gider Giderler | -3.776.827         | -184.139                                | -3.068.984              | -949.868                       | -7.979.818        |
| <b>Gelir / Gider</b>              | <b>-3.776.827</b>  | <b>-184.139</b>                         | <b>-3.068.984</b>       | <b>-949.868</b>                | <b>-7.979.818</b> |

1 Ocak-31 Mart 2025 dönemine ait ilişkili taraflarla gerçekleşen gelir ve gider detaylarına aşağıda yer verilmiştir;

| 31.03.2025                        | Yahya Gıda<br>A.Ş. | Cem Zeytin<br>A.Ş. | Tukaş<br>Gıda<br>Sanayi ve<br>Ticaret<br>A.Ş. | Adra<br>Holding<br>A.Ş. | Toplam           |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|---|-------------------------|------------------|
| Esas Faliyetlerden Gider Gelirler | 1.318.246          | 1.398.339          | -   | -                       | 2.716.585        |
| Esas Faliyetlerden Gider Giderler | -                  | -                  | -160.834                                      | -24.273                 | -185.107         |
| <b>Gelir / Gider</b>              | <b>1.318.246</b>   | <b>1.398.339</b>   | <b>-160.834</b>                               | <b>-24.273</b>          | <b>2.531.478</b> |

İlişkili taraflardan ticari alacaklar ve borçlar aşağıdaki gibidir:

| <b>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</b>           | <b>31.03.2026</b>  | <b>31.12.2025</b>  |
|--|--------------------|--------------------|
| Batiege İnşaat A.Ş.                                    | 264.000.000        | 290.506.045        |
| <b>Toplam</b>  | <b>264.000.000</b> | <b>290.506.045</b> |
| <b>İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Borçlar</b> | <b>31.03.2026</b>  | <b>31.12.2025</b>  |
| Cem Zeytin A.Ş.  | 72.842.808         | -                  |
| <b>Toplam</b>  | <b>72.842.808</b>  | <b>-</b>           |

31.03.2026 gelir gider dağılımı aşağıdaki gibidir:

| <b>31.03.2026</b>                 | <b>Esas Faliyetlerden<br/>Gider Gelirler</b> | <b>Esas Faliyetlerden<br/>Gider Giderler</b> | <b>Esas Faliyet<br/>Karı/Zararı</b> |
|-----------------------------------|--|--|-------------------------------------|
| Cem Zeytin A.Ş.                   | -  | (3.776.827)                                  | (3.776.827)                         |
| Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. | -  | (184.139)                                    | (184.139)                           |
| Adra Holding A.Ş.                 | -  | (3.068.984)                                  | (3.068.984)                         |
| Natürel Frozen Gıda A.Ş.          | -  | (949.868)                                    | (949.868)                           |
| <b>Toplam</b>                     | <b>-</b>                                     | <b>(7.979.818)</b>                           | <b>(7.979.818)</b>                  |

31.03.2025 gelir gider dağılımı aşağıdaki gibidir:

| <b>31.03.2025</b>                 | <b>Esas Faliyetlerden<br/>Gider Gelirler</b> | <b>Esas Faliyetlerden<br/>Gider Giderler</b> | <b>Esas Faliyet<br/>Karı/Zararı</b> |
|-----------------------------------|--|--|-------------------------------------|
| Cem Zeytin A.Ş.                   | 1.398.339                                    | -  | 1.398.339                           |
| Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. | -  | (160.834)                                    | (160.834)                           |
| Adra Holding A.Ş.                 | -  | (24.273)                                     | (24.273)                            |
| Yahya Gıda A.Ş.                   | 1.318.246                                    | -  | 1.318.246                           |
| <b>Toplam</b>                     | <b>2.716.585</b>                             | <b>(185.107)</b>                             | <b>2.531.478</b>                    |

## DİĞER FİNANSAL GÖSTERGELER

### HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

| <b>Hasılat</b>                | <b>01.01.-31.03.2026</b> | <b>01.01.-31.03.2025</b> |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Yurtiçi satışlar              | 204.773.726              | 174.424.684              |
| - <i>Kira Gelirleri</i>       | 95.441.548               | 5.489.675                |
| - <i>Bina Satış Gelirleri</i> | 109.332.178              | 168.935.009              |
|                               | <b>204.773.726</b>       | <b>174.424.684</b>       |

| <b>Satışların Maliyeti</b> | <b>01.01.-31.03.2026</b> | <b>01.01.-31.03.2025</b> |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Satışların maliyeti        | -54.233.274              | -69.720.045              |
|                            | <b>-54.233.274</b>       | <b>-69.720.045</b>       |

## PORTFÖY SINIRLAMALARI

| <b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler</b> |  | <b>İlgili Düzenleme</b>      | <b>31.Mar.26</b>      | <b>31.Ara.25</b>      |
|---|--|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A</b>  | Para ve Sermaye piyasası araçları  | III-48.1. Md. 24 / (b)       | 820.510.396           | 924.296.159           |
| <b>B</b>  | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar  | III-48.1. Md. 24 / (a)       | 13.015.754.476        | 13.048.328.356        |
| <b>C</b>  | İştirakler   | III-48.1. Md. 24 / (b)       | 2.073.961.073         | 2.073.961.073         |
|   | İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan )   | III-48.1. Md. 23 / (f)       | -                     | -                     |
|   | Diğer varlıklar  |                              | 712.960.593           | 612.595.152           |
| <b>D</b>  | <b>Toplam varlıklar ( aktif toplamı)</b>   | <b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b> | <b>16.623.186.538</b> | <b>16.659.180.740</b> |
| <b>E</b>  | Finansal borçlar   | III-48.1. Md. 31             | 122.773.422           | 426.646.337           |
| <b>F</b>  | Diğer finansal yükümlülükleri  | III-48.1. Md. 31             | -                     | -                     |
| <b>G</b>  | Finansal kiralama borçları   | III-48.1. Md. 31             | -                     | -                     |
| <b>H</b>  | İlişkili taraflara borçlar ( ticari olmayan)   | III-48.1. Md. 23 / (f)       | 10.050.029            | 28.181.319            |
| <b>I</b>  | Özkaynaklar  | III-48.1. Md. 31             | 14.007.072.822        | 14.040.473.456        |
|   | Diğer kaynaklar  |                              | 2.483.290.265         | 2.163.879.628         |
| <b>D</b>  | <b>Toplam kaynaklar</b>  | <b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b> | <b>16.623.186.538</b> | <b>16.659.180.740</b> |
| <b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>           |  | <b>İlgili Düzenleme</b>      | <b>31.Mar.26</b>      | <b>31.Ara.25</b>      |
| <b>A1</b>   | Para ve sermaye piyasası araçlarınının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı                       | III-48.1. Md. 24 / (b)       | -                     | -                     |
| <b>A2</b>   | Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat/Katılma Hesabı | III-48.1. Md. 24 / (b)       | 11.680.396            | 38.725.897            |
| <b>A3</b>   | Yabancı sermaye piyasası araçları  | III-48.1. Md. 24 / (d)       | -                     | -                     |
| <b>B1</b>   | Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                               | III-48.1. Md. 24 / (d)       | -                     | -                     |
| <b>B2</b>   | Atıl tutulan arsa/araziler   | III-48.1. Md. 24 / (c)       | -                     | -                     |
| <b>C1</b>   | Yabancı iştirakler   | III-48.1. Md. 24 / (d)       | -                     | -                     |
| <b>C2</b>   | İşletmeci şirkete iştirak  | III-48.1. Md. 24 / (a)       | -                     | -                     |

|          |   |                        |             |             |
|----------|---|------------------------|-------------|-------------|
| <b>J</b> | Gayrinakdi krediler   | III-48.1. Md. 31       | -           | -           |
| <b>K</b> | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1. Md. 22 / (e) | -           | -           |
| <b>L</b> | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                       | III-48.1. Md. 22 / (1) | 509.280.000 | 428.628.464 |

| <b>Portföy Sınırlamaları</b> |   | <b>İlgili Düzenleme</b>    | <b>31.Mar.26</b> | <b>31.Ara.25</b> | <b>Asgari/<br/>Azami<br/>Oranı</b> |
|------------------------------|---|----------------------------|------------------|------------------|------------------------------------|
| <b>1</b>                     | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                       | III-48.1. Md. 22 / (e)     | 0,00%            | 0,00%            | ≤ %10                              |
| <b>2</b>                     | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar  | III-48.1. Md. 24 / (a).(b) | 78,30%           | 78,33%           | ≥ %51                              |
| <b>3</b>                     | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler  | III-48.1. Md. 24 / (b)     | 17,41%           | 18,00%           | ≤ %49                              |
| <b>4</b>                     | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1. Md. 24 / (d)     | 0,00%            | 0,00%            | ≤ %49                              |
| <b>5</b>                     | Atıl Tutulan Arsa/Araziler  | III-48.1. Md. 24 / (c)     | 0,00%            | 0,00%            | ≤ %20                              |
| <b>6</b>                     | İşletmeci Şirkete İştirak   | III-48.1. Md. 28 / 1(a)    | 0,00%            | 0,00%            | ≤ %10                              |
| <b>7</b>                     | Borçlanma Sınırı  | III-48.1. Md. 31           | 0,95%            | 3,24%            | ≤<br>%500                          |
| <b>8</b>                     | TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı   | III-48.1. Md. 24 / (b)     | 0,07%            | 0,23%            | ≤ %10                              |
| <b>9</b>                     | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı   | III-48.1. Md. 22 / (1)     | 3,06%            | 2,57%            | ≤ %10                              |