ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE BAĞLI ORTAKLIĞI

01 Ocak-30 Eylül 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

İÇİNDEKİLER

Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu	**1**
Özet Konsolide Kâr veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	**2**
Özet Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu	**3**
Özet Konsolide Nakit Akış Tablosu	**4**
Özet Konsolide Finansal Tablo Dipnotları	**5-44**

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR	**No**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Dönen Varlıklar		**8.375.417.559**	**8.757.320.498**
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	286.004.888	1.049.198.448
Ticari Alacaklar	6	293.585.009	375.170.724
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4	*264.000.000*	*328.197.452*
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		*29.585.009*	*46.973.272*
Diğer Alacaklar		2.739.603	34.500.066
Stoklar	7	7.163.863.509	7.167.853.003
Peşin Ödenmiş Giderler		535.885.562	39.123.122
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		-	26.894
Diğer Dönen Varlıklar		93.338.988	91.448.241
Duran Varlıklar		**13.215.874.920**	**12.897.856.262**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	12.840.456.463	12.672.362.506
Maddi Duran Varlıklar	9	360.091.591	225.311.186
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	244.474	182.570
Peşin Ödenmiş Giderler		15.082.392	-
Toplam Varlıklar		**21.591.292.479**	**21.655.176.760**

KAYNAKLAR		**30.09.2026**	**31.12.2025**
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**278.491.383**	**916.778.194**
Kısa Vadeli Borçlanmalar		410.713	401.942.621
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		23.831.068	72.574.226
Ticari Borçlar	6	151.375.445	251.260.804
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.668.728	961.838
Diğer Borçlar		1.527	3.413.058
Ertelenmiş Gelirler		38.092.807	54.314.554
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	17	22.504.465	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		34.140.000	72.551.528
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		6.466.630	59.759.565
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**3.544.011.260**	**2.617.868.077**
Uzun Vadeli Borçlanmalar		100.000.000	7.484.281
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.026.601	850.018
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		*1.026.601*	*850.018*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	17	3.442.984.659	2.609.533.778
Özkaynaklar	11	**17.768.789.836**	**18.120.530.489**
Ödenmiş Sermaye		545.854.435	545.854.435
Sermaye Düzeltme Farkları		1.893.713.286	1.893.713.286
Geri Alınmış Paylar (-)		(1.260.297.047)	(1.265.822.262)
Paylara İlişkin Primler/(İskontolar) (+/-)		4.086.267.852	4.080.614.153
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		60.560.095	60.409.420
- Maddi Duran Varlık Değerleme Artışları/Azalışları		*60.857.620*	*60.857.620*
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)		*(297.525)*	*(448.200)*
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.492.980.664	1.498.505.879
Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)		11.312.780.793	12.061.160.567
Net Dönem Kârı/(Zararı)		(363.070.242)	(753.904.989)
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar		**21.591.292.479**	**21.655.176.760**

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	Dipnot	**01.01.2026**	**01.01.2025**	**01.07.2026**	**01.07.2025**
KÂR VEYA ZARAR TABLOSU	**No**	**30.09.2026**	**30.09.2025**	**30.09.2026**	**30.09.2025**
Hasılat	12	762.871.876	795.238.318	288.506.298	270.160.082
Satışların Maliyeti (-)	12	(199.366.149)	(305.325.245)	(73.613.876)	(94.335.622)
Brüt Kâr/(Zarar)		**563.505.727**	**489.913.073**	**214.892.422**	**175.824.460**
Genel Yönetim Giderleri (-)	13	(80.399.350)	(21.839.202)	(19.501.941)	(7.288.587)
Pazarlama Giderleri (-)	13	(18.920.958)	(21.448.329)	(7.474.203)	(10.074.185)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		25.632.263	442.403	21.041.390	142.457
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(421.790)	(14.044.331)	(1.691)	(7.981)
Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)		**489.395.892**	**433.023.614**	**208.955.977**	**158.596.164**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	14	239.670.284	540.953.491	(7.978.783)	99.369.395
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	14	(9.930.592)	(77.343.728)	(6.491.313)	(14.268.654)
Faaliyet Kârı/(Zararı)		**719.135.584**	**896.633.377**	**194.485.881**	**243.696.905**
Finansman Gelirleri	15	6.862.694	10.237.679	434.134	1.958.034
Finansman Giderleri (-)	15	(46.891.015)	(226.654)	(5.886.766)	(36.064)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	16	337.804.947	(257.369.313)	64.875.405	(113.133.704)
Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)		**1.016.912.210**	**649.275.089**	**253.908.654**	**132.485.171**
Vergi Gelir/(Gideri)	17	**(1.379.982.452)**	**(397.759.332)**	**(350.951.598)**	**(76.722.878)**
Dönemin Vergi Gideri (-)		(41.219.391)	(36.436.150)	(41.219.391)	(12.264.791)
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)		(1.338.763.061)	(361.323.182)	(309.732.207)	(64.458.087)
Dönem Net Kârı/(Zararı)		**(363.070.242)**	**251.515.757**	**(97.042.944)**	**55.762.293**
Pay Başına Kayıp/ Kazanç (TL)	18	**(0,67)**	**0,86**	**(0,18)**	**0,19**

	01.01.2026	**01.01.2025**	**01.07.2026**	**01.07.2025**
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	**30.09.2026**	**30.09.2025**	**30.09.2026**	**30.09.2025**
Dönem Net Kârı/(Zararı)	**(363.070.242)**	**251.515.757**	**(97.042.944)**	**55.762.293**
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	**150.675**	**420.760**	**(8.150)**	**(70.824)**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	215.250	234.211	180.442	(101.175)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/(Gideri)	(64.575)	186.549	(188.592)	30.351
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları), Vergi Etkisi	(64.575)	186.549	(188.592)	30.351
Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)	**150.675**	**420.760**	**(8.150)**	**(70.824)**
Toplam Kapsamlı Gelir	**(362.919.567)**	**251.936.517**	**(97.051.094)**	**55.691.469**

					Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Birikmiş Kârlar/(Zararlar)		
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri	Geri Alınmış Paylar (-)	MDV Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/ (Kayıpları)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/ (Kayıpları)	Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kâr/ (Zararları)	Net Dönem Kârı/ (Zararı)	Toplam
01 Ocak 2025	**293.700.000**	**1.832.396.353**	**4.080.614.153**	**(1.008.759.133)**	**-**	**(856.041)**	**1.109.357.512**	**3.436.091.348**	**1.949.848.803**	**11.692.392.995**
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	1.949.848.803	(1.949.848.803)	-
Payların Geri Alım İşlemleri Dolayısıyla Meydana Gelen Artış/(Azalış)	-	-	-	(257.063.129)	-	-	257.063.129	(257.063.129)	-	(257.063.129)
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	420.760	-	-	251.515.757	251.936.517
30 Eylül 2025	**293.700.000**	**1.832.396.353**	**4.080.614.153**	**(1.265.822.262)**	**-**	**(435.281)**	**1.366.420.641**	**5.128.877.022**	**251.515.757**	**11.687.266.383**
01 Ocak 2026	**545.854.435**	**1.893.713.286**	**4.080.614.153**	**(1.265.822.262)**	**60.857.620**	**(448.200)**	**1.498.505.879**	**12.061.160.567**	**(753.904.989)**	**18.120.530.489**
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(753.904.989)	753.904.989	-
Payların Geri Alım İşlemleri Dolayısıyla Meydana Gelen Artış/(Azalış)	-	-	5.653.699	5.525.215	-	-	(5.525.215)	5.525.215	-	11.178.914
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	-	150.675	-	-	(363.070.242)	(362.919.567)
30 Eylül 2026	**545.854.435**	**1.893.713.286**	**4.086.267.852**	**(1.260.297.047)**	**60.857.620**	**(297.525)**	**1.492.980.664**	**11.312.780.793**	**(363.070.242)**	**17.768.789.836**

	Dipnot No	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2026 30.09.2026	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2025 30.09.2025
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		**90.941.833**	**388.443.899**
Dönem Kârı/(Zararı)		**(363.070.242)**	**251.515.757**
Dönem Net Kârı/(Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler;		**1.070.661.876**	**210.002.239**
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	9,10	7.625.846	2.997.644
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-	14.027.072
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		(23.877.148)	(15.764)
Faiz Gelirleri ve (Giderleri) İle İlgili Düzeltmeler	14,15	26.123.923	(27.044.190)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/(Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	14	-	(343.409.408)
Vergi Geliri/(Gideri) ile İlgili Düzeltmeler	17	1.379.982.452	397.759.332
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar/(Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		9.930.592	65.514.394
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		(329.123.789)	100.173.159
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		**(600.390.442)**	**(51.200.479)**
Ticari Alacaklardaki Azalış/(Artış) ile İlgili Düzeltmeler	4,6	81.585.715	4.895.766
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış/(Artış) ile İlgili Düzeltmeler		31.760.463	(81.634.623)
Stoklardaki Azalışlar/(Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	7	3.989.494	242.388.575
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış/(Artış)		(511.844.832)	(260.007.856)
Ticari Borçlardaki Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	(99.885.359)	10.590.667
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/(Azalış)		701.356	224.841
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(3.411.531)	41.905
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/(Azalış)		(16.221.747)	16.271.409
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(87.064.001)	16.028.837
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**107.201.192**	**410.317.517**
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-	(460.241)
Vergi İadeleri/(Ödemeleri)		(16.259.359)	(21.413.377)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		**(306.761.416)**	**16.436.685**
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9,10	12.173.267	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9,10	(164.572.014)	(1.710.384)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	8	-	8.436.590
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	(168.093.957)	(6.761.338)
Alınan Faiz	14	13.731.288	16.471.817
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		**(342.144.269)**	**(246.985.491)**
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		-	(257.063.129)
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri		11.178.914	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		100.000.000	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(414.814.167)	-
Ödenen Faiz	15	(45.782.423)	(160.041)
Alınan Faiz	15	6.862.694	10.237.679
Diğer Nakit Girişleri/(Çıkışları)		410.713	-
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		**(557.963.852)**	**157.895.093**
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		**(557.963.852)**	**157.895.093**
E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	**5**	**1.049.198.448**	**1.228.572.808**
F. Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi		(205.229.708)	(249.080.784)
G. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	**5**	**286.004.888**	**1.137.387.117**

İzleyen dipnotlar, özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

NOT 1- GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, 9 Kasım 2020 tarihinde Okullu İnşaat Anonim Şirketi adıyla kısmi bölünme ile kurulmuştur. Şirket, "**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**" "Şirket" unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Gayrimenkul yatırım ortaklığının dönüşümünde yer aldığı esas sözleşme değişikliği Torbalı Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 29 Aralık 2022 tarihinde tescil edilerek 30 Aralık 2022 tarih 10737 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Bu esas sözleşme değişikliğinden sonra Şirket "Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ünvanı 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.

Şirket, Torbalı Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne 7569 sicil numarası ile kayıtlıdır.

Şirket'in yasal merkezi ve şube adresleri aşağıdaki gibidir;

Merkez Adresi: Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A Torbalı/İZMİR

Halkapınar Şube Adresi: Halkapınar Mahallesi, Pakistan Bulvarı, No: 19/12 Kat:32, Daire:3201 Konak/İZMİR

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 15'dir (31 Aralık 2025: 7 kişi).

Yönetim Kurulu'nun 11.11.2025 tarihli kararı doğrultusunda Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin (Anadolu Gayrimenkul) tüm aktif ve pasifleri ile birlikte bir kül halinde Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından devralınması suretiyle gerçekleştirilen birleşme işlemi neticesinde şirkete 252.154.435 TL nominal değerde sermaye artırımı gerçekleştirilmiştir. Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'yi devralması suretiyle gerçekleşen birleşme işlemine ilişkin pay dağıtımı sonrası Şirket'in sermayesi her biri 1 TL 545.854.435 adet hisse senedinden oluşmaktadır.

Şirket'in yasal kayıtlarına göre sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir;

	30.09.2026		**31.12.2025**	
	Tutar	**Pay Oranı**	**Tutar**	**Pay Oranı**
Cem OKULLU	80.604.001	%14,77	187.404.304	%34,33
Cengiz OKULLU	-	-	75.950.131	%13,91
Adra Holding A.Ş.	350.000.000	%64,12	200.000.000	%36,64
Azimut Portföy CO Hisse Senedi Serbest Özel Fon	25.000.000	%4,58	-	-
Deniz Portföy CC Hisse Senedi Serbest Özel Fon	24.305.000	%4,45	-	-
Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Geri Alınan Paylar)	23.835.000	%4,37	24.000.000	%4,40
Halka Açık Hisseler (*)	42.110.434	%7,71	58.500.000	%10,72
Ödenmiş Sermaye	**545.854.435**	**%100**	**545.854.435**	**%100**

(*) Şirket geri alım programı kapsamında 30 Eylül 2026 itibariyle 23.835.000 TL (%4,37) hissesine sahiptir (31 Aralık 2025: 24.000.000 TL (%4,40).

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarı ile çıkarılmış sermayesi 545.854.435 TL olup, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 44.000.000 adet pay karşılığı 44.000.000 TL ve B grubu hamiline 501.854.435 adet pay karşılığı 501.854.435 TL'den oluşmaktadır. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması halinde 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.100.000.000 TL'dir (31 Aralık 2025: 1.100.000.000 TL).

Şirket'in B Grubu hamiline yazılı paylara ait 73.700.000 adet hisse ise 20 Eylül 2023 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlamıştır. Borsada işlem gören hisse sayısı 42.110.434 adet olup halka açıklık oranı %7.71'dir.

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

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

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

Şirket, 17 Ekim 2023 tarihinde İzmir'de kurulmuştur. Şirket'in merkez adresi Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51/A Torbalı/İzmir'dir. Şirket'in 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 Ocak 2024 tarihinde satın alınmıştır.

Özet Konsolide Finansal Tabloların Onaylanması

Özet konsolide finansal tablolar, **4 Kasım 2026** tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından yayımlanmak üzere onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici organların yasal finansal tabloları yayımlandıktan sonra değiştirme yetkileri vardır.

NOT 2- ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Türkiye Muhasebe Standartlarına Uygunluk Beyanı

Grup'un özet konsolide finansal tabloları, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Grup, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ilişkin özet konsolide finansal tablolarını TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı"na uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez ve Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık konsolide finansal tablolarıyla birlikte okunması gerekir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Konsolide Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı ile KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerle ilgili olarak TMS 29 ("Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama") şartlarına göre düzeltme yapılmıştır. TMS 29 şartları, yüksek enflasyonun bulunduğu ekonomide tedavülde bulunan para birimi cinsinden hazırlanan mali tabloların bu para biriminin bilanço tarihinde geçerli olan alım gücünden sunulmasını ve daha önceki dönemlerdeki oluşan tutarların da aynı şekilde yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. TMS 29 uygulamasını gerektiren zorunluluklardan biri, %100'e yaklaşan veya %100'ü aşan üç yıllık bileşik enflasyon oranıdır. Endeksleme işlemi Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayı kullanılarak yapılmıştır.

30 Eylül 2026, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2025 dönemlerine ait özet konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir;

Tarih	Endeks	Düzeltme Katsayısı
30.09.2026	137,23	1,0000
30.09.2025	105,78	1,2973
31.12.2025	110,39	1,2432

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir;

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem konsolide özet finansal tablolar, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.

- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.

- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

- Konsolide gelir tabloları ve diğer kapsamlı gelir tablolarında yer alan, satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış kârı/(zararı) kalemleri dışındaki tüm kalemler, ilgili aylık düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir. Satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış kârı/(zararı) kalemleri ise düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiş bilanço kalemleri temel alınarak yeniden hesaplanmıştır.

- Konsolide nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

- Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.

Karşılaştırmalı Rakamlar

- Önceki raporlama dönemine ait ilgili rakamlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulur.

Geçerli Para Birimi ve Konsolide Finansal Tablo Sunum Para Birimi

Grup'un özet konsolide finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Grup'un geçerli para birimi olan ve özet konsolide finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

İşletmenin Sürekliliği

Grup, özet konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hakkın halihazırda mevcut olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net esasa göre ödeme niyetinin olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı gerçekleştirme niyetinin olması durumunda net olarak gösterilirler.

Dövizli İşlemler

Yıl içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövize dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir. Dövize dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur farkı geliri veya giderleri oluştukları dönemde gelir tablosuna yansıtılmıştır. Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir;

	USD		EURO	
	Döviz Alış	Döviz Satış	Döviz Alış	Döviz Satış
30.09.2026	48,9303	49,0184	55,5567	55,6568
31.12.2025	42,8457	42,9229	50,2859	50,3765

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Konsolide Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Grup özet konsolide finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, 30 Eylül 2026 dönemine ait özet konsolide finansal tabloları önceki dönemle (31 Aralık 2025) karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır. Cari dönem özet konsolide finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılabilir.

Şirket'in 31.12.2025 tarihli finansal durum tablosunda diğer alacaklar ve dönem kârı vergi yükümlülüğü, 30.06.2026 tarihli kar veya zarar tablosunda ise finansman gelirleri, yatırım faaliyetlerinden gelir/gider ve esas faaliyetlerden diğer gelir/gider kalemleri yeniden sınıflandırılmıştır.

2.2 Konsolidasyon Esasları

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un bağlı ortaklığının detayı aşağıdaki gibidir;

	Grup'un Sermayedeki Pay Oranı ve Oy Kullanma Hakkı Oranı (%)	
	30.09.2026	**31.12.2025**
Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme Anonim Şirketi (*)	%100	%100

(*) Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme A.Ş. Şirket tarafından 10 Ocak 2024 tarihinde satın alınmıştır.

Özet konsolide finansal tablolar, Şirket'in ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin özet finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Grup'un aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır;

- Yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde gücünün olması,
- Yatırım yapılan şirket/varlıktan elde edeceği değişken getirilere açık olması ya da bu getirilere hakkı olması,
- Getiriler üzerinde etkisi olabilecek şekilde gücünü kullanabilmesi.

Yukarıda listelenen kriterlerin en az birinde herhangi bir değişiklik oluşmasına neden olabilecek bir durumun ya da olayın ortaya çıkması halinde Şirket yatırımının üzerinde kontrol gücünün olup olmadığı yeniden değerlendirir.

Grup'un yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde çoğunluk oy hakkına sahip olmadığı durumlarda, ilgili yatırımın faaliyetlerini tek başına yönlendirebilecek/yönetebilecek şekilde yeterli oy hakkının olması halinde, yatırım yapılan şirket/varlık üzerinde kontrol gücü vardır.

Grup, aşağıdaki unsurlar da dahil olmak üzere, ilgili yatırımdaki oy çoğunluğunun kontrol gücü sağlamak için yeterli olup olmadığının değerlendirmesinde konuyla ilgili tüm olayları ve şartları göz önünde bulundurur;

- Grup'un sahip olduğu oy hakkı ile diğer hissedarların sahip olduğu oy hakkının karşılaştırılması,
- Grup ve diğer hissedarların sahip olduğu potansiyel oy hakları,
- Sözleşmeye bağlı diğer anlaşmalardan doğan haklar ve
- Grup'un karar verilmesi gereken durumlarda ilgili faaliyetleri yönetmede (geçmiş dönemlerdeki genel kurul toplantılarında yapılan oylamalar da dahil olmak üzere) mevcut gücünün olup olmadığını gösterebilecek diğer olay ve şartlar.

Bir bağlı ortaklığın konsolidasyon kapsamına alınması Grup'un bağlı ortaklık üzerinde kontrole sahip olmasıyla başlar ve kontrolünü kaybetmesiyle sona erer. Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların gelir ve giderleri, satın alım tarihinden elden çıkarma tarihine kadar konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelirin her bir kalemi ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aittir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, bağlı ortaklıkların toplam kapsamlı geliri ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların konsolide finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Tüm Grup içi varlıklar ve yükümlülükler, özkaynaklar, gelir ve giderler ve Grup şirketleri arasındaki işlemlere ilişkin nakit akışları konsolidasyonda elimine edilir.

Grup'un Mevcut Bağlı Ortaklarının Sermaye Payındaki Değişiklikler

Grup'un bağlı ortaklıklarındaki sermaye payında kontrol kaybına neden olmayan değişiklikler özkaynak işlemleri olarak muhasebeleştirilir. Grup'un payı ile kontrol gücü olmayan payların defter değerleri, bağlı ortaklık paylarındaki değişiklikleri yansıtmak amacıyla düzeltilir. Kontrol gücü olmayan payların düzeltildiği tutar ile alınan veya ödenen bedelin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, doğrudan özkaynaklarda Grup'un payı olarak muhasebeleştirilir.

Grup'un bir bağlı ortaklığındaki kontrolü kaybetmesi durumunda, satış sonrasındaki kâr/(zarar),

i) Alınan satış bedeli ile kalan payın gerçeğe uygun değerlerinin toplamı ile

ii) Bağlı ortaklığın varlık (şerefiye dahil) ve yükümlülüklerinin ve kontrol gücü olmayan payların önceki defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Diğer kapsamlı gelir içinde bağlı ortaklık ile ilgili önceden muhasebeleştirilen ve özkaynakta toplanan tutarlar, Grup'un ilgili varlıkları satmış olduğu varsayımı üzerine kullanılacak muhasebe yöntemine göre kayda alınır (örneğin; konuyla ilgili TFRS standartları uyarınca, kâr/(zarara) aktarılması ya da doğrudan geçmiş yıl kârlarına transfer). Bağlı ortaklığın satışı sonrası kalan yatırımın kontrolünün kaybedildiği tarihteki gerçeğe uygun değeri, TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm Standardı kapsamında belirlenen başlangıç muhasebeleştirmesinde gerçeğe uygun değer olarak ya da uygulanabilir olduğu durumlarda, bir iştirak ya da müşterek olarak kontrol edilen bir işletmedeki yatırımın başlangıçtaki muhasebeleştirmesindeki maliyet bedeli olarak kabul edilir.

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

a) 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

-TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

- TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar:

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları Şirket söz konusu değişikliğin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı Söz konusu standart, Şirket için geçerli değildir.

- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

- TFRS 19 – Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı Söz konusu standart, Şirket için geçerli değildir.

- TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

- TMS 28 Değişiklikleri – İştirak ve İş Ortaklıklarına Yönelik Gerçeğe Uygun Değer Opsiyonu Söz konusu standardın Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler:

Aşağıda belirtilen UFRS 20 Standardı UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- UFRS 20 – Düzenlemeye Dayalı Varlıklar ve Düzenlemeye Dayalı Yükümlülükler Standardı

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Grup'un cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolar, ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 Standardı'na uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

NOT 3- İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri: II, No 23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin tüm aktif ve pasifleriyle birlikte bir bütün halinde devrolmak suretiyle Adra GYO A.Ş. ile birleşmesine karar vermiştir.

11 Kasım 2025 tarihinde hazırlanan duyuru metni, birleşme sözleşmesi, birleşme raporu ve uzman kuruluş raporu KAP'ta (Kamuyu Aydınlatma Platformu) kamuoyu ile paylaşılarak, birleşme işlemleri için SPK'ya müracaat etmiş olup, 25 Kasım 2025 tarihinde onay almıştır.

Sözleşmeye konu birleşme işleminde tarafların birleşmesi, Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin Adra GYO A.Ş.'ye katılması ve bu surette Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin tasfiyesiz infisahı suretiyle olacağından, Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin tüm aktif ve pasiflerinin bir kül halinde Adra GYO A.Ş. tarafından devralınması suretiyle gerçekleşmiştir. Birleşme işlemi sonucunda Şirket'e 252.154.435 TL nominal değerde sermaye artırımı gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda devrolan Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin tüm aktif ve pasifi bilanço kalemlerine eklenmiş, gelir tablosu kalemlerinin etkisi ise özkaynaklar altında geçmiş yıl kâr/(zararları) kalemi altında raporlanmıştır.

NOT 4- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı 2.967.178 TL'dir (31 Aralık 2025: 3.291.154 TL(*), 30 Eylül 2025: 2.505.296 TL(*)). (*)sunum endeksleri ile ifade edilmiştir.

İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	30.09.2026	31.12.2025
Batıege İnşaat A.Ş.	264.000.000	328.197.452
Toplam	**264.000.000**	**328.197.452**

1 Ocak-30 Eylül 2026 ve 1 Ocak-30 Eylül 2025 dönemlerine ait ilişkili taraflarla gerçekleşen gelir detaylarına aşağıda yer verilmiştir;

	01.01.2026 30.09.2026	**01.01.2025 30.09.2025**
İlişkili Taraflardan Gelirler	**Finansman Gelirleri**	**Finansman Gelirleri**
Yahya Gıda A.Ş.	-	1.489.280
Tukaş Gıda San. ve Tic. A.Ş.	6.039.245	-
Cem Zeytin A.Ş.	-	1.579.765
Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-	2.823.819
Toplam	**6.039.245**	**5.892.864**

1 Ocak-30 Eylül 2026 ve 1 Ocak-30 Eylül 2025 dönemlerine ait ilişkili taraflarla gerçekleşen gider detaylarına aşağıda yer verilmiştir;

	01.01.2026 30.09.2026			**01.01.2025 30.09.2025**	
İlişkili Taraflara Giderler	**Kira Giderleri**	**Diğer Giderler**	**Finansman Giderleri**	**Kira Giderleri**	**Diğer Giderler**
Anadolu Gayrimenkul Yat. A.Ş.	-	-	-	-	-
Cem Zeytin A.Ş.	-	-	(4.775.668)	-	-
Natürel Frozen Gıda A.Ş.	-	(4.269.001)	-	-	-
Adra Holding A.Ş.	-	(9.728.959)	-	-	(1.345.718)
Tukaş Gıda Sanayi ve Tic. A.Ş.	(632.383)	-	-	(527.775)	(839.332)
Toplam	**(632.383)**	**(13.997.960)**	**(4.775.668)**	**(527.775)**	**(2.185.050)**
		(19.406.011)			**(2.712.825)**

NOT 5- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Grup'un nakit ve nakit benzerleri aşağıda belirtilmiştir;

Nakit ve Nakit Benzerleri	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Bankalar	3.300.388	48.730.784
-Vadesiz Mevduat	*3.300.388*	*48.730.784*
Diğer Menkul Kıymetler (*)	282.704.500	1.000.467.664
Toplam	**286.004.888**	**1.049.198.448**

Grup'un, banka mevduatları içerisinde dövizli mevduat bakiyesi bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

(*) Diğer menkul kıymetler likit fonlar ve hisse senetlerinden oluşmaktadır. Detayı aşağıdaki gibidir;

Diğer Hazır Değerler	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Hisse Senedi A	-	316.076.523
Hisse Senedi B	282.704.500	484.240.422
Fon A	-	200.150.719
Toplam	**282.704.500**	**1.000.467.664**

NOT 6- TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Grup'un ticari alacakları aşağıda belirtilmiştir;

Ticari Alacaklar	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Alıcılar	7.185.009	5.202.687
Alacak Senetleri	22.400.000	41.770.585
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not 4)	264.000.000	328.197.452
Toplam	**293.585.009**	**375.170.724**

Grup'un ticari alacaklarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir;

Ticari Alacaklar Vade Dağılımı	**30.09.2026**	**31.12.2025**
0 - 3 Ay	29.585.009	5.202.687
3 - 12 Ay	264.000.000	369.968.037
Toplam	**293.585.009**	**375.170.724**

Grup'un şüpheli ticari alacağı bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

Grup'un ticari borçları aşağıda belirtilmiştir;

Ticari Borçlar	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Satıcılar	45.220.421	2.347.450
Borç Senetleri	105.930.661	248.634.433
Diğer Ticari Borçlar	224.363	278.921
Toplam	**151.375.445**	**251.260.804**

Grup'un ticari borçlarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir;

Ticari Borçlar Vade Dağılımı	**30.09.2026**	**31.12.2025**
0 - 3 Ay	77.144.784	114.511.865
3 - 12 Ay	74.230.661	136.748.939
Toplam	**151.375.445**	**251.260.804**

NOT 7- STOKLAR

Stoklar	**30.09.2026**	**31.12.2025**
İlk Madde ve Malzeme	6.397.205.883	6.405.132.736
Yarı Mamuller Üretim	248.009.468	77.981.736
Mamuller	537.739.814	703.830.187
Stok Değer Düşüklüğü (-)	(19.091.656)	(19.091.656)
Toplam	**7.163.863.509**	**7.167.853.003**

Grup'un stoklarının detayı aşağıda belirtilmiştir;

Stoklar	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Arsa Stoklar	**6.397.205.883**	**6.405.132.736**
Şehzadeler 931 Ada 13 ve 933 Ada 8 Parsel Arsası	278.015.063	281.308.454
Altınoluk 356 Ada 1 Parsel Arsası	294.032.242	294.032.242
Altınoluk 361 Ada 1 Parsel Arsası	413.074.119	413.074.119
Altınoluk 492 Ada 3 Parsel Arsası	21.002.658	21.002.658
Altınoluk 493 Ada 1 Parsel Arsası	1.944.084	1.944.084
Yolören 1835 Parsel Arsası	251.659.482	251.641.356
Turgutlu Yedi Eylül Arsası	286.312.632	276.367.712
Manisa Yunusemre 2057 Ada 3 Parsel	1.052.274.228	1.035.935.731
İzmir Çaybaşı 234 Ada 2 Parsel	127.373.434	127.373.434
Adra Karşıyaka Projesi 25051 Ada 1 Parsel	469.792.118	482.514.631
Adra Karşıyaka Projesi 26941 Ada 1 Parsel	631.368.900	636.623.709
Adra Karşıyaka Projesi 26943 Ada 1 Parsel	538.750.404	545.019.511
Adra Karşıyaka Projesi 26940 Ada 1 Parsel	1.098.225.059	1.104.913.635
Adra Karşıyaka Projesi 25032 Ada 1 Parsel	300.229.348	300.229.348
Doğanlar Mahallesi, Kavaklıkuyu Mevkii 22359 Ada, 2.Parsel	618.962.247	618.962.247
Urla -159 Ada 3 Parsel L17a-23a-3 Pafta	14.189.865	14.189.865
Stok Değer Düşüklüğü	**(19.091.656)**	**(19.091.656)**
Altınoluk 493 Ada 1 Parsel Arsası	(1.117.373)	(1.117.373)
İzmir Çaybaşı 234 Ada 2 Parsel	(17.974.283)	(17.974.283)
Arsa Yarı Mamul	**248.009.468**	**77.981.736**
Adra Karşıyaka Projesi 26941 Ada 1 Parsel	43.955.220	14.449.660
Adra Karşıyaka Projesi 26943 Ada 1 Parsel	57.067.286	8.954.756
Adra Karşıyaka Projesi 25051 Ada 1 Parsel	36.154.006	19.319.815
Adra Karşıyaka Projesi 26940 Ada 1 Parsel	110.779.921	35.204.470
Adra Karşıyaka Projesi 25032 Ada 1 Parsel	53.035	53.035
Tamamlanan Konut Projeleri	**537.739.814**	**703.830.187**
Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi	190.073.467	196.450.352
Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi	39.471.282	42.561.415
Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi	162.500.550	293.542.552
Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi	145.694.515	171.275.868
Toplam	**7.163.863.509**	**7.167.853.003**

Arsa Stokları

Şehzadeler 931 Ada 13 Parsel Arsası: Yarhasanlar Mahallesi, Manisa İli Şehzadeler ilçesi, Mimar Sinan Bulvarı adresindeki yüz ölçümü 26.543,09 m^2 olan 1 adet arsadan oluşmaktadır (Şehzadeler 931 Ada 13 Parsel). Şirket ilgili arsayı 17 Temmuz 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 1.893.736.594 TL'dir (sunum endeksi ile ifade edilmiştir) (değerlemeye konu parseller üzerindeki ruhsatlardan hareketle hesaplanan projeden elde edilebilecek hak ve faydanın bugünkü değeri (projenin finansal değeri) KDV hariç 5.588.058.891 TL (sunum endeksi ile ifade edilmiştir) 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 Arsası: Yarhasanlar Mahallesi, Manisa ili Şehzadeler ilçesi, 4755 sokak adresindeki yüz ölçümü 4.072,91 m^2 olan 1 adet arsadan oluşmaktadır (Şehzadeler 933 Ada 8 Parsel). Şirket ilgili arsayı 18 Temmuz 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 315.890.048 TL'dir (sunum endeksi ile ifade edilmiştir) (değerlemeye konu parseller üzerindeki ruhsatlardan hareketle hesaplanan projeden elde edilebilecek hak ve faydanın bugünkü değeri (projenin finansal değeri) KDV hariç 643.963.183 TL (sunum endeksi ile ifade edilmiştir) olarak hesaplanmıştır). Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Narlı Bölgesindeki Arsalar: Narlı Mahallesi, İzmir Çanakkale Yolu Ayvalı Burun Cami Önü, Edremit, Balıkesir adresindeki 4 adet arsadan oluşmaktadır (Altınoluk 356 Ada 1 Parsel-Altınoluk 361 Ada 1 Parsel-Altınoluk 492 Ada 3 Parsel-Altınoluk 493 Ada 1 Parsel). İmar durumunun netleşmesinin akabinde Narlı bölgesindeki 17.000 m^2 yüzölçümlü inşaat alanı ile 13.000 m^2 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 1.458.129.066 TL'dir (sunum endeksi ile ifade edilmiştir). Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince 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 360.519.928 TL'dir (sunum endeksi ile ifade edilmiştir). 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 Arsası: 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 861.095.633 TL'dir (sunum endeksi ile ifade edilmiştir) (değerlemeye konu parsel üzerindeki ruhsatlardan hareketle hesaplanan projeden elde edilebilecek hak ve faydanın bugünkü değeri (projenin finansal değeri) KDV hariç 1.480.555.892 TL (sunum endeksi ile ifade edilmiştir) 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 Arsası: 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 1.598.573.956 TL'dir (sunum endeksi ile ifade edilmiştir) (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 2.353.324.912 TL (sunum endeksi ile ifade edilmiştir) olarak hesaplanmıştır). Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Torbalı 234 Ada 2 Parsel Arsası: Çaybaşı mahallesi, 234 Ada 2 Parselde konumlu 1 adet arsadan oluşmaktadır. Şirket arsayı 31 Ekim 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 109.399.151 TL'dir (sunum endeksi ile ifade edilmiştir). Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Bornova 22359 Ada 2 Parsel Arsa:

Doğanlar Mahallesi, Ankara Caddesi, 22359 Ada, 2 Parsel Bornova/ İZMİR konumunda bulunan arsa 30.484,18 m² 'dir. 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 taşınmazın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 1.917.593.068 TL'dir (sunum endeksi ile ifade edilmiştir). Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Urla 159 Ada 3 Parsel Zeytin Ağaçlı Tarla:

Zeytinler Köyü, Tatar Mevki, 159 Ada 3 Parsel Urla/ İZMİR konumunda bulunan 9.008,98 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahip zeytin ağaçlı tarla. 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 taşınmazın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği değeri KDV hariç 18.647.583 TL'dir (sunum endeksi ile ifade edilmiştir).

Devam Eden Projeler

Adra Karşıyaka Projesi

İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 25051 Ada 1 Parselde kayıtlı 18.822,13 m² yüzölçümlü, 26940 Ada 1 Parselde kayıtlı 51.542,00 m² yüzölçümlü, 26941 Ada 1 Parselde kayıtlı 26.726,89 m² yüzölçümlü, 26943 Ada 1 Parselde kayıtlı 22.806,42 m² yüzölçümlü ve "Arsa" nitelikli parseller.

4 adet arsa toplam 119.897,44 m² yüzölçümüne sahiptir. Konu taşınmazın değerinin tespitinde Pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılmıştır. 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 taşınmazın değeri KDV hariç 5.969.308.715 TL'dir (sunum endeksi ile ifade edilmiştir).

İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 25032 Ada 1 Parsel' de kayıtlı 12.278,57m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazın ise 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 taşınmazın değeri KDV hariç 534.253.239 TL'dir (sunum endeksi ile ifade edilmiştir).

Tamamlanan Konut Projeleri

Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi: 07 Ocak 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 Eylül 2021 tarihinde başlamıştır. Proje 16 bloktan oluşmakta olup 158 daireden oluşmaktadır. Proje 29 Aralık 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 643.393.810 TL'dir (sunum endeksi ile ifade edilmiştir). Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi: 06 Şubat 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 Ağustos 2021 tarihinde alınmıştır. Projenin ön satışları 30.09.2021 tarihinde başlamıştır. Proje 6 bloktan oluşmakta olup 158 daire ve 98 işyerinden oluşmaktadır. Proje 30 Kasım 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 147.483.730 TL'dir (sunum endeksi ile ifade edilmiştir). Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi: 01 Ekim 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 Ekim 2020 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. 22 Haziran 2021 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 6 bloktan oluşmakta olup 232 daire ve 2 kapıcı dairesi ve işyerinden oluşmaktadır. Proje 30 Aralık 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 göre belirlediği değeri KDV hariç 961.039.216 TL'dir (sunum endeksi ile ifade edilmiştir). Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi: 11 Ağustos 2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Hamidiye Mahallesi'nde 2.399 m^2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 9.728 m^2'dir. Projenin 11 Ağustos 2020 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. 14 Nisan 2022 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 3 bloktan oluşmakta olup 40 daire ve 1 işyerinden oluşmaktadır. Proje 30 Aralık 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 324.443.072 TL'dir (sunum endeksi ile ifade edilmiştir). Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

NOT 8 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıda açıklanmıştır;

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01.01.2026	Girişler	Çıkışlar	Değer Artışı	30.09.2026
Arazi ve Arsalar	10.481.806.126	-	-	-	10.481.806.126
Binalar	1.914.248.934	1.807.061	-	-	1.916.055.995
Yapılmakta Olan Yatırımlar	276.307.446	166.286.896	-	-	442.594.342
Toplam	**12.672.362.506**	**168.093.957**	**-**	**-**	**12.840.456.463**

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Birleşme Etkisi	Değer Artışı	31.12.2025
Arazi ve Arsalar	6.903.399.780	-	(44.370.591)	3.700.923.541	(78.146.604)	10.481.806.126
Binalar	833.732.293	6.761.337	(29.580.394)	1.191.108.117	(87.772.419)	1.914.248.934
Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	-	-	276.307.446	-	276.307.446
Toplam	**7.737.132.073**	**6.761.337**	**(73.950.985)**	**5.168.339.104**	**(165.919.023)**	**12.672.362.506**

	Kullanım Amacı	Arsa Payı	Bina Değeri	30.09.2026 Toplam
Torbalı Alışveriş Merkezi	Kira Geliri	572.480.783	279.713.738	852.194.521
Balıkesir Alışveriş Merkezi	Kira Geliri	1.168.581.837	290.902.287	1.459.484.124
Edremit 677 Ada 16 Parsel İşyeri	Kira Geliri	-	93.399.525	93.399.525
Şekerpınar Mahallesi 182 Ada 12 Parsel	Kira Geliri	3.700.923.541	1.635.509.519	5.336.433.060
Edremit Zeytinli Mah. 1812 Ada 1-2-3 Parsel	Kira Geliri	5.039.819.965	59.125.268	5.098.945.233
Toplam		**10.481.806.126**	**2.358.650.337**	**12.840.456.463**

	Kullanım Amacı	Arsa Payı	Bina Değeri	31.12.2025 Toplam
Torbalı Alışveriş Merkezi	Kira Geliri	572.480.783	279.713.738	852.194.521
Balıkesir Alışveriş Merkezi	Kira Geliri	1.168.581.837	290.902.287	1.459.484.124
Edremit 677 Ada 16 Parsel İşyeri	Kira Geliri	-	93.399.525	93.399.525
Şekerpınar Mahallesi 182 Ada 12 Parsel	Kira Geliri	3.700.923.541	1.467.415.562	5.168.339.103
Edremit Zeytinli Mah. 1812 Ada 1-2-3 Parsel	Kira Geliri	5.039.819.965	59.125.268	5.098.945.233
Toplam		**10.481.806.126**	**2.190.556.380**	**12.672.362.506**

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerlerle raporlamaktadır. 31 Aralık 2025 tarihli değerleme raporlarına göre gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri 12.672.362.506 TL'dir (sunum endeksi ile ifade edilmiştir). Taşınmazların değerlemesinde maliyet yaklaşımı, gelir yaklaşımı ve pazar yaklaşımı yöntemleri uygulanmıştır. Değer artışları/(azalışları) yatırım faaliyetlerinden gelir/(gider) olarak raporlanmıştır.

Torbalı Alışveriş Merkezi: İzmir ili, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 1104 ada. 1 parsel kayıtlı. "Alışveriş merkezi ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 20.069 m^2 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 852.194.521 TL'dir (sunum endeksi ile ifade edilmiştir). Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır. Taşınmaz 25 Kasım 2020 tarihinde Şirket tarafından satın alınmış olup, alışveriş merkezinin tamamı 25 Kasım 2020 başlangıç tarihli 5 yıl süreyle Migros Ticaret A.Ş 'ye kiraya verilmiş olup süre ek protokoller uzatılmıştır.

Şekerpınar Mahallesi 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 5.168.339.103 TL'dir (sunum endeksi ile ifade edilmiş olup, 30.09.2026 tarihi itibariyle söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkule 168.093.957 TL tutarında giriş olmuştur.)

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. Süre ek protokol ile uzatılmıştır.

Balıkesir Alışveriş Merkezi: Balıkesir, Karesi İlçesi, Paşaalanı Mahallesi, 9398 ada. 3 parsel kayıtlı. "Bahçeli bir zemin katlı alışveriş binası, bir trafo binası ve bodrum kattan ibaret sığınak" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 31.942 m^2 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 1.459.484.124 TL'dir (sunum endeksi ile ifade edilmiştir). Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Taşınmaz 24 Kasım 2020 tarihinde Şirket tarafından satın alınmış olup, alışveriş merkezinin tamamı 24 Kasım 2020 başlangıç tarihli 6,5 yıl süreyle Migros Ticaret A.Ş 'ye kiraya verilmiştir.

Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi: 11 Ağustos 2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Hamidiye Mahallesi'nde 2.399 m^2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 9.728 m^2'dir. Projenin 11 Ağustos 2020 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. 14 Nisan 2022 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 3 bloktan oluşmakta olup 40 daire ve 1 işyerinden oluşmaktadır. Proje 30 Aralık 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 93.399.525 TL'dir (sunum endeksi ile ifade edilmiştir). Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Şirket taşınmazı 23 Mayıs 2022 tarihinde 10 yıllığına Bim Birleşik Mağazalar A.Ş.'ye kiraya vermiştir.

Edremit Zeytinli Mahallesi 1812 Ada 1-2-3 Parsel: İlgili taşınmazlar; Balıkesir Edremit ilçesi Zeytinli Mahallesi 1812 Ada 1 parselde kayıtlı olan 32.309,48 m^2'lik "Maa Müştemilat Tatil Köyü", 1812 Ada 2 parselde kayıtlı 20.368,17 m^2'lik arsa ve 1812 Ada 3 parselde kayıtlı 41.318,50 m^2'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 5.098.945.233 TL'dir (sunum endeksi ile ifade edilmiştir). Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

NOT 9- MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup'un maddi duran varlıkları ile bu varlıklarda yaşanan değişimler aşağıdaki tablolarda detaylı şekilde açıklanmıştır;

Maddi Duran Varlıklar	**01.01.2026**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**Değer Artışı**	**Transfer**	**30.09.2026**
Binalar	161.904.527	155.269.974	-	-	-	317.174.501
Tesis, Makine ve Cihazlar	1.466.718	-	-	-	-	1.466.718
Taşıtlar	74.413.033	-	(28.670.677)	-	-	45.742.356
Demirbaşlar	12.304.502	9.139.458	-	-	-	21.443.960
Toplam	**250.088.780**	**164.409.432**	**(28.670.677)**	**-**	**-**	**385.827.535**

Birikmiş Amortismanlar (-)	**01.01.2026**	**Amortisman Gideri**	**Çıkışlar**	**Değer Artışı**	**Transfer**	**30.09.2026**
Binalar	-	(3.655.408)	-	-	-	(3.655.408)
Tesis, Makine ve Cihazlar	(1.272.024)	(17.216)	-	-	-	(1.289.240)
Taşıtlar	(15.444.580)	(3.261.172)	6.566.818	-	-	(12.138.934)
Demirbaşlar	(8.060.990)	(591.372)	-	-	-	(8.652.362)
Toplam	**(24.777.594)**	**(7.525.168)**	**6.566.818**	**-**	**-**	**(25.735.944)**

Net Değer	**225.311.186**					**360.091.591**

Maddi Duran Varlıklar	**01.01.2025**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**Birleşme Etkisi**	**Değer Artışı**	**31.12.2025**
Binalar	-	76.049.393	-	-	85.855.134	161.904.527
Tesis, Makine ve Cihazlar	-	-	-	1.466.718	-	1.466.718
Taşıtlar	45.711.795	1.571.924	-	27.129.314	-	74.413.033
Demirbaşlar	1.366.942	169.021	-	10.768.539	-	12.304.502
Toplam	**47.078.737**	**77.790.338**	**-**	**39.364.571**	**85.855.134**	**250.088.780**

Birikmiş Amortismanlar (-)	**01.01.2025**	**Amortisman Gideri**	**Çıkışlar**	**Birleşme Etkisi**	**Değer Artışı**	**31.12.2025**
Binalar	-	(1.084.323)	-	-	1.084.323	-
Tesis, Makine ve Cihazlar	-	-	-	(1.272.024)	-	(1.272.024)
Taşıtlar	(5.744.395)	(3.706.469)	-	(5.993.716)	-	(15.444.580)
Demirbaşlar	(715.299)	(226.475)	-	(7.119.216)	-	(8.060.990)
Toplam	**(6.459.694)**	**(5.017.267)**	**-**	**(14.384.956)**	**1.084.323**	**(24.777.594)**

Net Değer	**40.619.043**					**225.311.186**

NOT 10- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Grup'un maddi olmayan duran varlıkları ile bu varlıklarda yaşanan değişimler aşağıdaki tablolarda detaylı şekilde açıklanmıştır;

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	**01.01.2026**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**30.09.2026**
Haklar	510.482	162.582	-	673.064
Toplam	**510.482**	**162.582**	**-**	**673.064**

Birikmiş Amortismanlar (-)	**01.01.2026**	**Amortisman Gideri**	**Çıkışlar**	**30.09.2026**
Haklar	(327.912)	(100.678)	-	(428.590)
Toplam	**(327.912)**	**(100.678)**	**-**	**(428.590)**
Net Değer	**182.570**			**244.474**

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	**01.01.2025**	**Girişler**	**Çıkışlar**	**31.12.2025**
Haklar	510.482	-	-	510.482
Toplam	**510.482**	**-**	**-**	**510.482**

Birikmiş Amortismanlar (-)	**01.01.2025**	**Amortisman Gideri**	**Çıkışlar**	**31.12.2025**
Haklar	(215.164)	(112.748)	-	(327.912)
Toplam	**(215.164)**	**(112.748)**	**-**	**(327.912)**
Net Değer	**295.318**			**182.570**

NOT 11- ÖZKAYNAKLAR

11.a Ödenmiş Sermaye

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla esas sermayesi 545.854.435 TL'dir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal değerli olmak üzere 545.854.435 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2025: esas sermaye tutarı 545.854.435 TL, her biri 1 TL nominal değerli olmak üzere 545.854.435 adet).

Şirket'in sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir;

	30.09.2026		**31.12.2025**	
	Tutar	**Pay Oranı**	**Tutar**	**Pay Oranı**
Cem OKULLU	80.604.001	%14,77	187.404.304	%34,33
Cengiz OKULLU	-	-	75.950.131	%13,91
Adra Holding A.Ş.	350.000.000	%64,12	200.000.000	%36,64
Azimut Portföy CO Hisse Senedi Serbest Özel Fon	25.000.000	%4,58	-	-
Deniz Portföy CC Hisse Senedi Serbest Özel Fon	24.305.000	%4,45	-	-
Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Geri Alınan Paylar)	23.835.000	%4,37	24.000.000	%4,40
Halka Açık Hisseler (*)	42.110.434	%7,71	58.500.000	%10,72
Ödenmiş Sermaye	**545.854.435**	**%100**	**545.854.435**	**%100**
Sermaye Düzeltme Farkları	1.893.713.286		1.893.713.286	
Toplam Ödenmiş Sermaye	**2.439.567.721**		**2.439.567.721**	

(*) Şirket geri alım programı kapsamında 30 Eylül 2026 itibariyle 23.835.000 TL (%4,37) hissesine sahiptir (31 Aralık 2025: 24.000.000 TL (%4,40)).

Şirket'in 30 Eylül 2026 tarihi itibarı ile çıkarılmış sermayesi 545.854.435 TL olup, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 44.000.000 adet pay karşılığı 44.000.000 TL ve B grubu hamiline 501.854.435 adet pay karşılığı 501.854.435 TL'den oluşmaktadır. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun 5 üyeden oluşması halinde 3 yönetim kurulu üyesi, 6 veya 7 üyeden oluşması durumunda 4 yönetim kurulu üyesi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.100.000.000 TL'dir (31 Aralık 2025: 1.100.000.000 TL).

Şirket'in B Grubu hamiline yazılı paylara ait 73.700.000 adet hisse ise 20 Eylül 2023 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlamıştır. Borsada işlem gören hisse sayısı 42.110.434 adet olup halka açıklık oranı %7,71'dir.

11.b Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler

Grup'un kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler içerisinde raporladığı bakiyelerin detayları aşağıdaki gibidir.

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)

	30.09.2026	**31.12.2025**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıp)	(425.036)	(640.286)
Ertelenen Vergi Etkisi	127.511	192.086
Toplam	**(297.525)**	**(448.200)**

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

	30.09.2026	**31.12.2025**
Bina ve Arsalar Değer Artışı	86.939.458	86.939.458
Ertelenen Vergi Etkisi	(26.081.838)	(26.081.838)
Toplam	**60.857.620**	**60.857.620**

11.c Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Yasal Yedekler	117.008.767	117.008.767
Olağanüstü Yedekler	115.674.850	115.674.850
Geri Alınan Paylara İlişkin Yasal Yedekler	1.260.297.047	1.265.822.262
Toplam	**1.492.980.664**	**1.498.505.879**

11.d Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)

Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Dönem Başı	12.061.160.567	3.436.091.348
İlaveler	(753.904.989)	1.949.848.803
Transfer (*)	5.525.215	(257.063.129)
Birleşme Etkisi	-	6.932.283.545
Toplam	**11.312.780.793**	**12.061.160.567**

(*) Geri alım programı kapsamında yapılan alım/satım işlemleri transferleridir.

11.e Paylara İlişkin Primler

Paylara İlişkin Primler	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Hisse Senedi İhraç Primleri	4.086.267.852	4.080.614.153
Toplam	**4.086.267.852**	**4.080.614.153**

11.f Geri Alınmış Paylar (-)

	30.09.2026	**31.12.2025**
Geri Alınmış Paylar (-)	(1.260.297.047)	(1.265.822.262)
Toplam	**(1.260.297.047)**	**(1.265.822.262)**

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, 21 Eylül 2026 tarihli yönetim kurulu toplantısında 1 yıllık uygulanacağına karar verilmiştir. Şirket, geri alım programı kapsamında çıkarılmış sermayesinin yaklaşık %0,92'sini temsil eden azami 5.000.000 TL nominal değere sahip pay geri alım yapabilecektir. Geri alıma konu azami pay sayısına ulaşılması halinde 1 yıllık süreyi beklemeden geri alım programının sonlandırılmasına karar verilmiştir.

Başlatılan pay geri alım işlemleri neticesinde 05 Ekim 2026 – 22 Ekim 2026 tarihleri arasında ortalama 43,5331 TL hisse fiyatından 1.185.000 TL nominal hisse alım işlemi gerçekleştirilmiştir. Bu alımlar sonucunda şirketin sahibi olduğu ADRAGYO paylarının mevcut ödenmiş sermayesine oranı %4,58 olmuştur.

NOT 12- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Grup'un hasılat ve maliyetlerinin dönemlere göre detayı aşağıdaki gibidir;

Hasılat	**01.01.2026 30.09.2026**	**01.01.2025 30.09.2025**
Yurt içi Satışlar	762.871.876	795.238.318
- Kira Gelirleri	*329.523.315*	*16.542.910*
- Bina Satış Gelirleri	*433.348.561*	*778.695.408*
Toplam	**762.871.876**	**795.238.318**

Satışların Maliyeti (-)	**01.01.2026 30.09.2026**	**01.01.2025 30.09.2025**
Satılan Mamul Maliyeti (-)	(199.366.149)	(305.325.245)
- Bina Maliyetleri (-)	*(199.366.149)*	*(305.325.245)*
Toplam	**(199.366.149)**	**(305.325.245)**
Brüt Kâr/(Zarar)	**563.505.727**	**489.913.073**

NOT 13- FAALİYET GİDERLERİ (-)

Grup'un faaliyet giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

Faaliyet Giderleri	**01.01.2026 30.09.2026**	**01.01.2025 30.09.2025**
Genel Yönetim Giderleri (-)	(80.399.350)	(21.839.202)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(18.920.958)	(21.448.329)
Toplam	**(99.320.308)**	**(43.287.531)**

Niteliklerine göre faaliyet giderleri detayı aşağıdaki gibidir;

Genel Yönetim Giderleri (-)	**01.01.2026 30.09.2026**	**01.01.2025 30.09.2025**
Vergi, Resim ve Harçlar	(34.999.936)	(3.076.748)
Personel Giderleri	(1.174.390)	(1.278.808)
Danışmanlık Giderleri	(27.780.910)	(4.093.315)
Aidat, Üyelik ve Noter Giderleri	(5.114.926)	(6.679.654)
Amortisman Giderleri	(7.443.205)	(2.802.672)
Temsil Ağırlama Gideri	(49.083)	(82.743)
Kira Giderleri	(687.110)	(527.693)
Enerji Giderleri	(21.167)	(1.956)
Fuar ve Seyahat Giderleri	(5.831)	(62.540)
Haberleşme Giderleri	(120.815)	(3.673)
Diğer Giderler	(3.001.977)	(3.229.400)
Toplam	**(80.399.350)**	**(21.839.202)**

Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	**01.01.2026 30.09.2026**	**01.01.2025 30.09.2025**
Personel Giderleri	(10.414.823)	(8.859.726)
Satış Komisyon Giderleri	(607.294)	(8.869.554)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(359.387)	(344.402)
İzin Karşılığı	(13.538)	(291.324)
Sigorta Giderleri	(4.532.927)	(610.798)
İlan ve Reklam Giderleri	(1.033.920)	(366.948)
Kiralama Giderleri	(299.964)	(1.119.408)
Amortisman Giderleri	(182.641)	(194.972)
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	(1.592)	-
Diğer Giderler	(1.474.872)	(791.197)
Toplam	**(18.920.958)**	**(21.448.329)**

NOT 14- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

Grup'un yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderlerinin dönemlere göre detayı aşağıdaki gibidir;

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	**01.01.2026 30.09.2026**	**01.01.2025 30.09.2025**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları (Not 8)	-	406.484.482
Fon Satış Kârları	161.600.247	55.154.301
Fon Değer Değişimi Kârları	27.916.225	62.842.891
Fon Faiz Gelirleri	13.731.288	16.471.817
Viop Gelirleri	36.422.524	-
Toplam	**239.670.284**	**540.953.491**

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	**01.01.2026 30.09.2026**	**01.01.2025 30.09.2025**
Fon Değer Değişimi Zararları (-)	-	(14.268.654)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Azalışları	-	(63.075.074)
Duran Varlık Satış Zararları	(9.930.592)	-
Toplam	**(9.930.592)**	**(77.343.728)**

NOT 15- FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

Finansman Gelirleri	**01.01.2026 30.09.2026**	**01.01.2025 30.09.2025**
Faiz Gelirleri	823.449	3.787.120
Adat Faiz Geliri	6.039.245	6.450.559
Toplam	**6.862.694**	**10.237.679**

Finansman Giderleri (-)	**01.01.2026 30.09.2026**	**01.01.2025 30.09.2025**
Banka Komisyon Giderleri	(1.097.409)	(66.613)
Kıdem Tazminatı Faiz Giderleri	(198.715)	(160.041)
Kredi Faiz Giderleri	(40.808.040)	-
Adat Faiz Giderleri	(4.775.668)	-
Kur Farkı Giderleri	(11.183)	-
Toplam	**(46.891.015)**	**(226.654)**

NOT 16- NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARINA) İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Parasal Kazanç/(Kayıp)	**01.01.2026 30.09.2026**	**01.01.2025 30.09.2025**
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	**252.905.094**	**(309.083.687)**
Stoklar	*1.265.622.957*	*420.092.761*
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	*2.483.662.217*	*1.589.739.667*
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	*53.865.237*	*25.633.260*
Sermaye Düzeltme Farkları	*(477.194.539)*	*(431.044.658)*
Hisse Senedi İhraç Primleri	*(798.543.975)*	*(827.303.492)*
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	*125.244*	*50.451*
Maddi Duran Varlık Değerleme Artışları	*(17.005.896)*	-
Geri Alınan Paylar	*247.260.031*	*230.604.609*
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	*(292.774.386)*	*(250.999.919)*
Geçmiş Yıl Kârları/(Zararları)	*(2.212.111.796)*	*(1.065.856.366)*
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	**84.899.853**	**51.714.374**
Hasılat	*(49.377.758)*	*(60.383.746)*
Satışların Maliyeti	*138.585.524*	*136.304.750*
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	*1.110.390*	*1.572.295*
Genel Yönetim Giderleri	*3.678.041*	*1.501.994*
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/(Giderler)	*(117.480)*	*(2.824)*
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir/(Giderler)	*(16.901.149)*	*(29.622.106)*
Finansman Gelir/(Giderleri)	*4.833.853*	*(828.874)*
Dönem Vergi Gideri	*3.088.432*	*3.172.885*
Toplam	**337.804.947**	**(257.369.313)**

NOT 17- VERGİ GELİRLERİ VE GİDERLERİ

a-)Kurumlar Vergisi

Kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır.

2026 yılında gayrimenkul yatırım ortaklıklarında Türkiye'de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30'dur.

Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Dönem Kârı Vergi ve Diğer Yasal Yükümlülükler Karşılıkları	38.130.959	-
Dönem Kârının Peşin Ödenen Vergi ve Diğer Yükümlülükleri (-)	(15.626.494)	-
Toplam	**22.504.465**	**-**

b-)Dönem Vergi Gelir/(Gideri)

Vergi Gelir/(Gideri)	**01.01.2026 30.09.2026**	**01.01.2025 30.09.2025**
Dönemin Vergi Geliri/(Gideri)	(41.219.391)	(36.436.150)
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(1.338.763.061)	(361.323.182)
Faaliyet Vergi Gelir/(Gideri)	**(1.379.982.452)**	**(397.759.332)**

c-)Ertelenen Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

Grup, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış konsolide finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'lere göre hazırlanan konsolide finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile bazı kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile GYO'lara uygulanan kurumlar vergisi istisnası, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmış ve 2024 yılından başlanılmak üzere %30 oranında ertelenmiş vergi hesaplanmıştır. Hesaplanan ertelenen vergi KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazı kapsamında, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü kâr veya zarar tablosuna yansıtılmıştır. Grup 15 Ağustos 2025 tarihinde almış olduğu Yönetim Kurulu kararı ile ilk Genel Kurul'un onayına sunmak üzere kâr dağıtım politikası belirlemiş ve her faaliyet dönemi sonunda 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) Bendi çerçevesinde kurumlar vergisi istisnasından faydalanılabilmesi için sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların en az %50'sini, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtma kararı almıştır.

Kâr dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2026 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2025: %30).

Dönem Kâr/(Zararında) Muhasebeleştirilen/30 Eylül 2026	**Geçici Farklar**	**Ertelenen Vergi**
Nakit ve Nakit Benzerleri	(27.916.225)	(8.374.868)
Finansal Yatırımlar	(1.021.974.501)	(306.592.350)
Diğer Alacaklar	58.741	17.622
Stoklar	(3.856.276.590)	(1.158.217.876)
Peşin Ödenmiş Giderler	(67.157)	(20.147)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(11.590.303.248)	(3.222.143.713)
Maddi Duran Varlıklar	4.361.539.740	1.195.622.773
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.876.886	563.066
Kısa Vadeli Borçlanmalar	70.060	21.018
Ticari Borçlar	419.557	125.867
Dava Karşılıkları	34.140.000	10.242.000
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	1.026.601	307.980
Nakit Sermaye Artırımı İndirimi	238.060.983	71.418.295
Net Ertelenen Vergi	**(11.859.345.153)**	**(3.417.030.333)**

Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen/30 Eylül 2026	**Geçici Farklar**	**Ertelenen Vergi**
Maddi Duran Varlık Değerleme Artış/Azalışları	86.939.458	(26.081.837)
Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıp	(425.036)	127.511
Toplam Net Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	**86.514.422**	**(25.954.326)**
Net Vergi Varlık/(Yükümlülük) Toplamı	**(11.772.830.731)**	**(3.442.984.659)**
Toplam		**(3.442.984.659)**

Dönem Kâr/(Zararında) Muhasebeleştirilen/31 Aralık 2025	**Geçici Farklar**	**Ertelenen Vergi**
Finansal Yatırımlar	(700.726.921)	(210.218.076)
Diğer Alacaklar	73.025	21.907
Stoklar	(3.104.303.489)	(931.519.065)
Peşin Ödenmiş Giderler	(88.487)	(26.546)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(11.321.122.664)	(3.141.389.537)
Maddi Duran Varlıklar	5.785.803.416	1.586.694.245
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.321.661	696.498
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4.127.528	1.238.258
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	175.300	52.590
Dava Karşılıkları	72.551.528	21.765.458
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	850.018	255.005
Nakit Sermaye Artırımı İndirimi	295.950.788	88.785.236
Net Ertelenen Vergi	**(8.964.388.297)**	**(2.583.644.027)**

Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen/31 Aralık 2025	**Geçici Farklar**	**Ertelenen Vergi**
Maddi Duran Varlık Değerleme Artış/Azalışları	86.939.458	(26.081.837)
Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazanç/Kayıp	(640.286)	192.086
Toplam Net Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	**86.299.172**	**(25.889.751)**
Net Vergi Varlık/(Yükümlülük) Toplamı	**(8.878.089.125)**	**(2.609.533.778)**
Toplam		**(2.609.533.778)**

NOT 18- PAY BAŞINA KAZANÇ

Grup'un sermayesi her biri 1 TL 545.854.435 adet hisse senedinden oluşmaktadır. Hisse başına kâr/(zarar) miktarı, net dönem kâr/(zararının), şirket hisselerinin yıl içindeki karşılaştırılabilir pay adedine bölünmesiyle hesaplanır (31 Aralık 2025: 1 TL 545.854.435 adet ve 545.854.435 TL).

Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	**01.01.2026 30.09.2026**	**01.01.2025 30.09.2025**
a.Dönem Net Kârı/(Zararı)	(363.070.242)	251.515.757
b. Hisse Senedi Sayısı	545.854.435	293.700.000
1 Hissenin Nominal Değeri (TL)	1	1
a/b.Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	**(0,67)**	**0,86**

NOT 19- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kredi Riski

Kredi riski, karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Grup'un maruz kaldığı kredi risk faktörleri aşağıda yıllar itibarıyla belirtilmiştir. Vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir;

30.09.2026	**Alacaklar**				**Bankalardaki Mevduat**	**Diğer**
	Ticari Alacaklar		**Diğer Alacaklar**			
	İlişkili Taraf	**İlişkili Olmayan Taraf**	**İlişkili Taraf**	**İlişkili Olmayan Taraf**		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)	**264.000.000**	**29.585.009**	**-**	**2.739.603**	**3.300.388**	**282.704.500**
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	264.000.000	29.585.009	-	2.739.603	3.300.388	282.704.500
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

31.12.2025	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)	**328.197.452**	**46.973.272**	-	**34.500.066**	**48.730.784**	**1.000.467.664**
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	328.197.452	46.973.272	-	34.500.066	48.730.784	1.000.467.664
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

Likidite Riski

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Grup yönetimi, önceki yıllarda olduğu gibi yeterli miktarda nakit sağlamak ve kredi yoluyla fonlamayı mümkün kılmak suretiyle, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır. Grup likidite yönetimini beklenen vadelere ve sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirmektedir.

30.09.2026							
Sözleşme Uyarınca Vadeler	**Defter Değeri**	**Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (VI=I+II+III+IV+V)**	**3 Aydan Kısa (I)**	**3-12 Ay Arası (II)**	**1-5 Yıl Arası (III)**	**5 Yıldan Uzun (IV)**	**Vadesiz (V)**
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Banka Kredileri	123.831.068	209.846.136	29.257.711	38.063.778	142.524.647	-	-
Kredi Kartı Borçları	410.713	410.713	410.713	-	-	-	-
Beklenen Vadeler	**Defter Değeri**	**Beklenen Nakit Çıkışlar Toplamı (VI=I+II+III+IV+V)**	**3 Aydan Kısa (I)**	**3-12 Ay Arası (II)**	**1-5 Yıl Arası (III)**	**5 Yıldan Uzun (IV)**	**Vadesiz (V)**
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari Borçlar	151.375.445	151.375.445	77.144.784	74.230.661	-	-	-
Diğer Borçlar	1.527	1.527	-	1.527	-	-	-
Diğer Karşılıklar	34.140.000	34.140.000	-	-	-	-	34.140.000
Diğer Yükümlülükler	6.466.630	6.466.630	6.466.630	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.668.728	1.668.728	1.668.728	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	1.026.601	1.026.601	-	-	-	-	1.026.601

31.12.2025							
Sözleşme Uyarınca Vadeler	**Defter Değeri**	**Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (VI=I+II+III+IV+V)**	**3 Aydan Kısa (I)**	**3-12 Ay Arası (II)**	**1-5 Yıl Arası (III)**	**5 Yıldan Uzun (IV)**	**Vadesiz (V)**
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Banka Kredileri	482.001.128	531.816.606	355.830.490	168.243.160	7.742.956	-	-
Beklenen Vadeler	**Defter Değeri**	**Beklenen Nakit Çıkışlar Toplamı (VI=I+II+III+IV+V)**	**3 Aydan Kısa (I)**	**3-12 Ay Arası (II)**	**1-5 Yıl Arası (III)**	**5 Yıldan Uzun (IV)**	**Vadesiz (V)**
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari Borçlar	251.260.804	251.260.804	114.511.865	136.748.939	-	-	-
Diğer Borçlar	3.413.058	3.413.058	-	3.413.058	-	-	-
Diğer Karşılıklar	72.551.528	72.551.528	-	-	-	-	72.551.528
Diğer Yükümlülükler	59.759.565	59.759.565	59.759.565	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	961.838	961.838	961.838	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	850.018	850.018	-	-	-	-	850.018

Yabancı Para Riski

Grup, yabancı para bazındaki varlık ve yükümlülüklerinde yabancı para riskinden korunmak için türev finansal araçlardan veya vadeli işlem anlaşmalarından faydalanmamaktadır. Grup'un bilanço tarihi itibarıyla dövizli varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

Sermaye Riski Yönetimi

Grup sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Grup'un faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

Grup sermayeyi borç/sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam yükümlülük tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi özsermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

	30.09.2026	**31.12.2025**
Toplam Borçlar	3.822.502.643	3.534.646.271
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(286.004.888)	(1.049.198.448)
Net Borç	**3.536.497.755**	**2.485.447.823**

	30.09.2026	**31.12.2025**
Net Borç	3.536.497.755	2.485.447.823
Toplam Özkaynaklar	17.768.789.836	18.120.530.489
Toplam Sermaye	**21.305.287.591**	**20.605.978.312**
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	**0,17**	**0,12**

	30.09.2026	**31.12.2025**
Dönen Varlıklar	8.375.417.559	8.757.320.498
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	278.491.383	916.778.194
Cari Oran	**30,07**	**9,55**

	30.09.2026	**31.12.2025**
Finansal Borçlar	124.241.781	482.001.128
Toplam Aktif	21.591.292.479	21.655.176.760
Finansal Borçlar/Toplam Aktif	**0,01**	**0,02**

NOT 20- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- 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, 21 Eylül 2026 tarihli yönetim kurulu toplantısında 1 yıllık uygulanacağına karar verilmiştir. Şirket, geri alım programı kapsamında çıkarılmış sermayesinin yaklaşık %0,92'sini temsil eden azami 5.000.000 TL nominal değere sahip pay geri alım yapabilecektir. Geri alıma konu azami pay sayısına ulaşılması halinde 1 yıllık süreyi beklemeden geri alım programının sonlandırılmasına karar verilmiştir.

Başlatılan pay geri alım işlemleri neticesinde 05 Ekim 2026 – 22 Ekim 2026 tarihleri arasında ortalama 43,5331 TL hisse fiyatından 1.185.000 TL nominal hisse alım işlemi gerçekleştirilmiştir. Bu alımlar sonucunda şirketin sahibi olduğu ADRAGYO paylarının mevcut ödenmiş sermayesine oranı %4,58 olmuştur.

- Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 14.10.2026 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun ("KVK") 19. ve 20. maddeleri ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK"), 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun ("SPKn") ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin ("Birleşme ve Bölünme Tebliği") hükümleri çerçevesinde; %100 bağlı ortaklığı Torbalı Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde 9926 sicil numarası ile kayıtlı olan Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme A.Ş. (Akçay Otelcilik)'nin bütün aktif ve pasifiyle birlikte bir bütün halinde Şirketce devralınarak tasfiyesiz infisahı suretiyle Şirket bünyesinde kolaylaştırılmış usulde birleşmesine karar verilmiştir. Birleşme işlemine taraf şirketlerin 30 Haziran 2026 tarihli finansal tabloları esas alınacak olup, Şirket söz konusu yönetim kurulu kararı ve Birleşme ve Bölünme Tebliği hükümleri kapsamında hazırlanan sair başvuru dokümantasyonu ile birlikte; Şirket'in %100 bağlı ortaklığı olan Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme A.Ş.'nin Şirket bünyesinde "Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme" yöntemiyle birleştirilmesine onay verilmesi amacıyla 15 Ekim 2026 tarihinde SPK'ya başvurmuştur.

  Devralınan şirketin sermayesinin tamamı Şirket'e ait olduğundan birleşme, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 13'üncü maddesinin ikinci fıkrası uyarınca kolaylaştırılmış usulde gerçekleştirilecek olup bu kapsamda birleşme raporu, bağımsız denetim raporu ve uzman kuruluş görüşü hazırlanmayacaktır. Birleşme nedeniyle Şirket'in sermayesinde artırım yapılmayacak; II-23.3 sayılı Tebliğ'in 15'inci maddesinin (ç) bendi uyarınca pay sahipleri için ayrılma hakkı doğmayacak ve işlem, Türk Ticaret Kanunu'nun 156'ncı maddesi uyarınca genel kurul onayına sunulmayacaktır. Birleşme, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20'nci maddeleri kapsamında devir hükümlerine tabi olarak gerçekleştirilecektir.

- Şirket 29.09.2026 tarihli Yönetim Kurulu'nun kararı ile; Halkapınar Mahallesi Pakistan Bulvarı No:19/12 Kat:32 Daire 3201 Konak/İzmir adresinde Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Halkapınar Şubesi ismiyle şube açılmasına karar verilmiştir. Şube açılış tescil işlemleri tamamlanmış olup 13 Ekim 2026 tarih ve 11686 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

- Şirket Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Işıl Dinçer, 21.10.2026 tarihi itibarıyla görevinden istifa ettiğini Şirket Yönetim Kurulu'na bildirmiştir. Bu kapsamda, Şirket'in 23.10.2026 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Sn. Işıl Dinçer'in istifasının kabulüne, Şirket esas sözleşmesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri kapsamında Kurumsal Yönetim Tebliği ekindeki 4.3.6 no'lu kurumsal yönetim ilkesi çerçevesinde Sn. Didem Barlas'ın bağımsız üye koşullarını taşıdığına ve yönetim kurulu bağımsız üye adayı olarak belirlenmesine karar verilmesine, Kurumsal Yönetim Tebliği ekindeki 4.3.8 no'lu kurumsal yönetim ilkesi çerçevesinde bu hususun Sermaye Piyasası Kurulu'na iletilmesine, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanması halinde boşalan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğine Şirket esas sözleşmesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri kapsamında Kurumsal Yönetim Tebliği ekindeki 4.3.8 no'lu Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından hazırlanan ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üye Adaylarına İlişkin Değerlendirme Raporu kapsamında değerlendirilen Sn. Didem Barlas'ın Türk Ticaret Kanunu'nun 363. Maddesi uyarınca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısında onaya sunulmak üzere Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmesine ve onaylandığı takdirde selefinin görev süresi sonuna kadar görev yapmasına karar verilmiştir.

NOT 21- FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket'in, SPK'nın Seri: III No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'ne göre portföy sınırlamalarına uyum kontrolü tablosu aşağıdaki gibidir;

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	285.762.067	1.044.218.010
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	14.905.374.739	14.741.270.276
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.343.045.016	2.343.045.016
D	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	20.100.000	-
E	Diğer Varlıklar		1.248.881.181	723.961.535
F	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	**III-48.1. Md. 3 / (p)**	**18.803.163.003**	**18.852.494.837**
G	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	124.241.781	482.001.128
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)	-	31.837.675
K	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	15.717.044.952	15.862.140.216
L	Diğer Kaynaklar		2.961.876.270	2.476.515.818
F	**Toplam Kaynaklar**	**III-48.1. Md. 3 / (p)**	**18.803.163.003**	**18.852.494.837**

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/ Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	3.057.567	43.750.346
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)	282.704.500	484.240.422

	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)	%79,27	%78,19	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%13,98	%17,97	≤ %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	%0,79	%3,24	≤ %500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0,02	%0,23	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	%1,50	%2,57	≤ %10

30 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca solo finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.