

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2025-30.09.2025
FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

GENEL BİLGİLER	3
ŞİRKETİMİZ HAKKINDA.....	4
YÖNETİM KURULU	5
KOMİTELER	10
ÜST YÖNETİM VE ÜCRETLER	11
SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	11
BAĞLI ORTAKLIK VE İŞTİRAKLER.....	13
YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	14
STOKLAR	16
FİNANSAL TABLOLAR	21
İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ	23
GERİ ALINMIŞ PAYLAR	24
HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	24
ŞİRKETİN ARGE ÇALIŞMALARI	25
BİLANÇO TARİHİNDEN SONRA GERÇEKLEŞEN OLAYLAR	25

GENEL BİLGİLER

Ticaret Unvanı	:	ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Ticaret Sicil Numarası	:	7569
Ticaret Sicil Müdürlüğü	:	Torbalı Ticaret Sicil Müdürlüğü
Mersis No	:	0639083861600001
Kayıtlı Sermaye Tavanı	:	1.100.000.000 TL
Çıkarılmış Sermaye	:	293.700.000 TL
Şirket Tescil Tarihi	:	09.11.2020
Vergi Dairesi	:	Torbalı Vergi Dairesi
Vergi Numarası	:	6390838616
Şirket İletişim Bilgileri	:	Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51/A (35880) Torbalı / İZMİR
Telefon	:	0 232 999 11 80
İnternet Adresi	:	www.adragyo.com.tr
Elektronik E-posta	:	info@adragyo.com.tr
İşlem Gördüğü Borsa	:	Borsa İstanbul
Halka Arz Tarihi	:	Eylül 2023
İşlem Sembolü	:	ADGYO

ŞİRKETİMİZ HAKKINDA

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

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

VİZYONUMUZ

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

MİSYONUMUZ

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

HEDEFLER

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

YÖNETİM KURULU

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

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

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

 Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Aldığı Görevler

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

 Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

BAĞIMSIZLIK BEYANI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu, beyan ederim.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul, pay sahiplerimiz ve tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunarım.

Gül SAĞIR AYDIN

BAĞIMSIZLIK BEYANI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

h) Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu, beyan ederim.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul, pay sahiplerimiz ve tüm menfaat sahiplerinin bilgisine sunarım.

Işıl DİNÇER



Genel Kurul Tarafından Yönetim Kurulu Üyelerine Verilen İzinler

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

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

KOMİTELER

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

26.03.2025 Tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Komiteler aşağıdaki şekilde oluşturulmuştur.

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

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

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

ÜST YÖNETİM VE ÜCRETLER

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı 1.931.139 TL'dir (31 Aralık 2024: 2.609.497 TL).

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Kayıtlı Sermaye:

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

Çıkarılmış Sermaye:

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

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

Sermayedeki pay sahiplerinin dağılımı aşağıdaki gibidir.

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

İmtiyazlı Paylar ve Oy Haklarına İlişkin Bilgiler

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

Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi ve Yönetime Katılımı

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

Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Mali Haklar

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

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

BAĞLI ORTAKLIK VE İŞTİRAKLER

Doğrudan ve Dolaylı İştirakler

Şirketimizin doğrudan ve dolaylı iştiraki bulunmamaktadır.

Bağlı Ortaklık:

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

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

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

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

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

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER VE FİNANSAL YATIRIMLAR

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

AÇIKLAMA	KULLANIM AMACI	DEĞERLEME RAPORU DEĞERİ (KDV HARİÇ)
Torbalı Alışveriş Merkezi	Kira Geliri	625.000.000 TL
Balıkesir Alışveriş Merkezi	Kira Geliri	1.100.000.000 TL
Edremit 677 Ada 16 Parsel (İş yeri)	Kira Geliri	70.695.000 TL
Edremit 1812 ada 1-2-3 Parsel	Kira Geliri	3.950.000.000 TL
TOPLAM		5.745.695.000 TL

Şirket yatırım amacı gayrimenkullerine ilişkin detaylar aşağıda belirtilmiştir;

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

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

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

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

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

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

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

1812 ADA 1-2-3 PARSEL:

1812 ADA 1 PARSEL:

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

1812 ADA 2 PARSEL:

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

1812 ADA 3 PARSEL:

Değerlemeye konu olan gayrimenkul; Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Zeytinli Mahallesi, 1812 ada 3 parselde kayıtlı “Arsa” vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz 41.318.50 m² yüz ölçümüne sahiptir.

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

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

STOKLAR

ARSALAR

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

TAMAMLANAN KONUT PROJELERİ

STOKLAR	30.09.2025 KALAN BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ (TL)
Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi	566.609.000 TL (26 adet BB)
Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi	114.750.000 TL (16 adet BB)
Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi	617.774.000 TL (66 adet BB)
Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi	276.985.000 TL (31 adet BB)

*BB(Bağımsız Bölüm)

Şirket stoklarına ilişkin detaylar aşağıda belirtilmiştir;

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

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

ŞEHZADELER 933 ADA 8 PARSEL ARSASI: Yarhasanlar Mahallesi, Manisa ili Şehzadeler ilçesi, 4755 sok. adresindeki yüz ölçümü 4.072,91 m2 olan 1 adet arsadan oluşmaktadır. Şirket ilgili arsayı 18.07.2023 tarihinde satın almıştır.

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

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

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

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

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

Şirket ilgili arsaları 24 Şubat 2022 tarihinde satın almıştır.

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

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

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

Şirket ilgili arsayı 28 Kasım 2022 tarihinde satın almıştır.

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

TURGUTLU 1323 ADA 41 PARSEL ARSASI: Mustafa Kemal Mahallesi, Kervan Yolu Caddesi No:106 Turgutlu adresindeki 29.226,27 m2 1 adet arsadan oluşmaktadır.

Şirket ilgili arsayı 06.03.2024 tarihinde satın almıştır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' ye 30.06.2025 pazar değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora istinaden; ilgili arsanın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 680.000.000 TL'dir. Parsel üzerinde geliştirilmeye başlanan proje bünyesinde oluşacak bölümlerin tamamının satılacağı varsayımı ile projenin net bugünkü değeri için takdir edilen değer gelir yaklaşımı yöntemine göre KDV hariç 2.190.000.000 TL'dir.

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

Şirket arsayı 24.08.2023 tarihinde satın almıştır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' ye 30.06.2025 pazar değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora istinaden; ilgili arsanın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 550.000.000 TL'dir. Parsel üzerinde geliştirilmeye başlanan proje bünyesinde oluşacak bölümlerin tamamının satılacağı varsayımı ile projenin net bugünkü değeri için takdir edilen değer gelir yaklaşımı yöntemine göre KDV hariç 1.080.000.000 TL'dir

TORBALI 234 ADA 2 PARSEL ARSASI:

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' ye 30.06.2025 pazar değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora istinaden; ilgili arsanın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 82.000.000 TL'dir.

ALTINOLUK 800 ADA 1 PARSEL KONUT PROJESİ: 07.01.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi, Fevzi Çakmak Caddesi 13.250 m2'lik arsa alanı içerisinde taşınmazlar Balıkesir ili, Edremit İlçesi, Altınoluk mah. Fevzi Çakmak cad. ADRA Sitesi Posta adresinde 800 ada 1 parselde 13.250,11 m2 arsa içinde tamamı 16 blok 157 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Projenin ön satışları 27.09.2021 tarihinde başlamıştır ve proje 29.12.2021 tarihinde tamamlanmıştır. 30.09.2025 tarihi itibarıyla Adra GYO stoklarında 26 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' ye 30.06.2025 pazar değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora istinaden; ilgili projeden kalan 26 adet bağımsız bölümün pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 566.609.000 TL'dir.

ALTINOLUK 798 ADA 5 PARSEL KONUT PROJESİ: 06.02.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi'nde 10.903,51 m2'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 31.542 m2'dir. Projenin yapı ruhsatı 04.08.2021 tarihinde alınmıştır. Projenin ön satışları 30.09.2021 tarihinde başlamıştır. Proje 6 blok 158 daire ve 98 işyerinden oluşmaktadır. Proje 30.11.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

30.09.2025 tarihi itibarıyla Adra GYO stoklarında toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümlerince İvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' ye 30.06.2025 pazar değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora istinaden; ilgili projeden kalan 16 adet bağımsız bölümün pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 114.750.000 TL'dir.

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

30.09.2025 tarihi itibarıyla Adra GYO stoklarında 66 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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

pazar değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora istinaden; ilgili projeden kalan 66 adet bağımsız bölümün pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 617.774.000 TL'dir.

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

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

FİNANSAL TABLOLAR

FİNANSAL DURUM TABLOSU

VARLIKLAR	30.09.2025	31.12.2024
Dönen Varlıklar	3.503.807.023	3.524.379.345
Duran Varlıklar	6.273.670.579	6.060.999.466
Toplam Varlıklar	9.777.477.602	9.585.378.811
KAYNAKLAR	30.09.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler	49.162.928	19.194.410
Uzun Vadeli Yükümlülükler	719.503.888	553.421.911
Özkaynaklar	9.008.810.786	9.012.762.490
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar	9.777.477.602	9.585.378.811

KAR VE ZARAR TABLOSU

	1.01.2025	1.01.2024	1.07.2025	1.07.2024
KÂR VEYA ZARAR TABLOSU	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
Hasılat	612.987.787	490.891.499	208.245.536	207.633.909
Satışların Maliyeti (-)	(235.351.645)	(148.682.460)	(72.591.980)	(28.503.417)
Brüt Kâr/(Zarar)	377.636.142	342.209.039	135.653.556	179.130.492
Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)	333.784.454	309.868.326	122.249.532	168.471.000
Faaliyet Kârı/(Zararı)	691.145.407	1.276.456.249	187.847.119	272.732.138
Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)	500.476.011	722.674.136	102.122.585	(9.355.441)
Vergi Gelir/(Gideri)	(306.601.942)	-	(59.139.738)	-
Dönem Net Kârı/(Zararı)	193.874.069	722.674.136	42.982.847	(9.355.441)
Pay Başına Kazanç (TL)	0,66	2,46	0,15	(0,03)

NAKİT AKIŞ TABLOSU

	01.01.2025	01.01.2024
	30.09.2025	30.09.2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	299.421.431	(219.838.226)
Dönem Kârı/(Zararı)	193.874.069	722.674.136
Dönem Net Kârı/(Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler;	161.874.518	1.448.932.906
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	(39.466.474)	(2.391.445.268)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	316.282.113	(219.838.226)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	12.669.733	120.006.525
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	(190.382.031)	(418.513.936)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)	121.709.133	(518.345.637)
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	-	
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)	121.709.133	(518.345.637)
E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	947.011.868	3.453.173.431
F. Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi	(191.997.135)	(1.546.329.918)
G. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	876.723.866	1.388.497.876

İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİ

İlişkili taraflarla gerçekleşen ticari alacak ve ticari borç tutarı bulunmamaktadır..

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

	01.01.2025
	30.09.2025
	Finansman
İlişkili Taraflardan Gelirler	Gelirleri
Yahya Gıda A.Ş.	1.147.971
Tukaş Gıda San. ve Tic. A.Ş.	429.884
Cem Zeytin A.Ş.	1.217.719
Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	2.176.664
Toplam	4.972.238

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

	01.01.2025	
	30.09.2025	
İlişkili Taraflara Giderler	Kira Giderleri	Diğer Giderler
Anadolu Gayrimenkul Yat. A.Ş.	-	-
Adra Holding A.Ş.	-	(1.037.310)
Tukaş Gıda Sanayi ve Tic. A.Ş.	(394.339)	-
Toplam	(394.339)	(1.037.310)
Genel Toplam	(1.431.649)	

GERİ ALINMIŞ PAYLAR

	30.09.2025	31.12.2024
Geri Alınmış Paylar (-)	(975.724.590)	(777.574.486)
Toplam	(975.724.590)	(777.574.486)

Şirket'in, hisse senedinde fiyat hareketlerinin Şirket'in finansal performansını doğru yansıtmaması ve fiyat tutarsızlıklarının giderilmesi, pay piyasasında sağlıklı fiyat oluşumunu desteklemek amacıyla uyguladığı geri alım programı, 17 Şubat 2025 tarihli yönetim kurulu toplantısında 1 yıllık uygulanacağına karar verilmiştir. Başlatılan pay geri alım işlemleri neticesinde 19 Mart 2025 ve 23 Haziran 2025 tarihleri arasında ortalama 30,4551 TL hisse fiyatından 5.100.000 TL nominal hisse alım işlemi gerçekleştirilmiştir ve pay geri alım programının sonlandırılmasına karar verilmiştir. Bu alımlar sonucunda Şirket'in sahibi olduğu ADRAGYO paylarının mevcut ödenmiş sermayesine oranı %8,1716 ve toplam 24.000.000 TL nominal değere ulaşmıştır.

HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasılat ve maliyetlerinin yıllara göre detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
Hasılat	30.09.2025	30.09.2024
Yurt içi Satışlar	612.987.787	488.640.646
- Kira Gelirleri	12.751.651	12.258.285
- Bina Satış Gelirleri	600.236.136	476.382.361
Diğer Kira Gelirleri (*)	-	2.250.853
Toplam	612.987.787	490.891.499
	01.01.2025	01.01.2024
Satışların Maliyeti (-)	30.09.2025	30.09.2024

Satılan Mamul Maliyeti (-)	(235.351.645)	(148.682.460)
- Bina Maliyetleri (-)	(235.351.645)	(148.682.460)
Toplam	(235.351.645)	(148.682.460)
Brüt Kâr/(Zarar)	377.636.142	342.209.039

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

ŞİRKETİN ARGE ÇALIŞMALARI

Şirketimiz araştırma ve geliştirme kapsamında herhangi bir faaliyette bulunmamaktadır.

BİLANÇO TARİHİ SONRASI GERÇEKLEŞEN OLAYLAR

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin "Payları Borsada İşlem Gören Ortaklıkların Pay Sahiplerine Yönelik Bilgi Formu Düzenleme Yükümlülüğü" başlıklı 27. Maddesi kapsamında Şirket ortaklarından Adra Holding A.Ş.'nin Şirket çıkarılmış sermayesinde sahip olduğu 45.000.000 TL nominal değere sahip B grubu payı, borsada işlem gören niteliğe dönüştürülmesi amacıyla düzenlenmiş olduğu "Pay Satış Bilgi Form"unun onaylanması talebiyle, 15 Ekim 2025 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurmuştur.