



ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

01.01.2024 – 31.12.2024

YILLIK FAALİYET RAPORU

zermoram
KONYA'NIN ALTIN ÇAĞI



KULESITE
Alışveriş ve Eğlence Merkezi

İTİFAK PARKSITE
Alışveriş ve Eğlence Merkezi

İçindekiler

1. Genel Bilgiler.....	3
a. Şirketin Sermaye ve Ortaklık Yapısı.....	3
b. İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler.....	4
c. Şirketin Yönetim Kurulu, Üst Düzey Yönetici ve Personel Bilgileri.....	5
d. Yönetim Organı Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar.....	8
e. Şirketin Organizasyon Yapısı.....	9
f. Şirketin Faaliyet Konusu.....	9
2. Şirketin Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları.....	12
3. Şirketin Faaliyetleri ve Faaliyete İlişkin Önemli Gelişmeler.....	15
4. Finansal Durum.....	18
5. Riskler ve Yönetim Organının Değerlendirilmesi.....	20
6. Kar Dağıtım Politikası.....	23
7. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ve Raporu.....	24

1. GENEL BİLGİLER

Ticaret unvanı	: Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Ticaret sicili numarası	: 19230
Merkez Adresi	: Musalla Bağları Mh. Kule Cd. Selçuklu Kulesi Sitesi No: 2/55 Selçuklu/KONYA
İletişim Bilgileri	:
Telefon	: (0332) 221 40 00 – 221 42 42
Faks	: (0332) 221 42 35
e-posta adresi	: info@adese.com.tr
İnternet Sitesi Adresi	: www.adese.com.tr

Adese, Loras Holding'in grup şirketlerinden biri olarak 1991 yılında ticari faaliyetine başlamıştır. Adese, yenilikçi, kaliteli ve değer odaklı yaklaşımıyla nitelikli araziler temin ederek konut, rezidans, ofis, iş merkezi, sanayi merkezi ve alışveriş merkezi gibi gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi, satışı, kiralaması ve tesis yönetiminin sağlanması çalışmalarını yürütmektedir.

2011 yılından bu yana "ADESE" kodu ile Borsa İstanbul'da işlem gören şirketimiz 2021 yılından itibaren "Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş." unvanı ile gayrimenkul sektöründeki iddiasını büyütmüş, güçlü mali yapısı ve sürdürülebilir büyüme stratejileriyle Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri çerçevesinde faaliyetlerini sürdürerek tüm hissedarlarına ve iş ortaklarına değer katmaya devam etmektedir.

Tüketici ihtiyaçlarını ve yatırımcı beklentilerini en iyi şekilde karşılamak için şehirlerin gözde bölgelerinde güvenli, konforlu, değerli ve çevre ile uyumlu gayrimenkul projelerini hayata geçiren Adese; nitelikli gayrimenkul portföyü ve uzman kadrosu ile istikrarlı kira gelirleri ve karlı satış gelirleri elde ederek sosyal ve ekonomik hayata katkıda bulunmakta, güçlü öz kaynakları ve sağlam finansal yapısıyla tüm paydaşlarına güven vermektedir.

Misyon: İnsani değerlere saygılı bir yönetim anlayışı ve sürdürülebilirlik ilkesinden hareketle kaynaklarını en verimli şekilde kullanarak, tüm paydaşlarını memnun eden, yatırımcılarına yüksek kazanç sağlayan, kaliteli ve özgün gayrimenkul projeleri geliştirerek ticari hayata katma değer sağlamak.

Vizyon: Güvenin ve sürdürülebilirliğin ön planda olduğu bir kurumsal yapıyla, istikrarlı kira getirisi sağlayan portföyü ile yatırımcıların ve kullanıcıların tercih edeceği Türkiye'nin en itibarlı, lider gayrimenkul yatırım şirketlerinden biri olmak.

A- ŞİRKETİN SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

- Sermaye Piyasası Mevzuatına göre kayıtlı sermaye sistemini benimsemiş olan Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin tescil edilmiş 2.000.000.000 (İki Milyar) TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde çıkarılmış sermayesi 1.008.000.000 (Bir Milyar Sekiz Milyon) TL'dir.

- Sermayeyi temsil eden payların, 70.560.000 (Yetmiş Milyon Beş Yüz Altmış Bin) TL nominal tutarlı kısmı A grubu imtiyazlı ve borsada işlem görmeyen niteliktedir.
- Sermayeyi temsil eden payların, 937.440.000 (Dokuz Yüz Otuz Yedi Milyon Dört Yüz Kırk Bin) TL nominal tutarlı kısmı B grubu olup borsada işlem görmektedir.
- Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. hisseleri Borsa İstanbul Ana Pazarda işlem görmektedir.

31.12.2024 tarihi itibarıyla Şirketin bağlı ortaklıkları ile ilgili bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

TİCARET ÜNVANI	ŞİRKETİN FAALİYET KONUSU	ÖDENMİŞ / ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ	ŞİRKETİN SERMAYEDEKİ PAYI	ŞİRKETİN SERMAYEDEKİ PAYI(%)	ŞİRKET İLE OLAN İLİŞKİNİN NİTELİĞİ
Kule Yönetim ve Organizasyon ve Danışmanlık A.Ş.	Yönetim ve Organizasyon	500.000	500.000	100	Bağlı Ortaklık
İmaş Makina Sanayi A.Ş.	Değirmen ve Ziraî Makine Üretimi	925.000.000	15.850.000	1,71	Finansal Duran Varlık
Konbeltaş Konya İnş. Taş. Hiz. Elekt. Ür. A.Ş.	Otopark ve Kafe İşletmeciliği	10.000.000	248	0	Finansal Duran Varlık
Asaf 3. İstanbul Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	İnşaat Faaliyetleri	50.000.000	12.000.000	24	İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar
Zermeram Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi	Zermeram Projesi 1.Etap, 2. Etap ve Arasta AVM İnşaatı	10.000	6.900	69	Bağlı Ortaklık
İrent Oto Kiralama ve Filo Hizmetleri Ticaret A.Ş.	Motorlu Hafif Kara Taşıtlarının ve Arabalarının Sürücüsüz Olarak Kiralanması ve Leasingi	2000.000.000	200.000.000	100	Bağlı Ortaklık
Loras Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	İşyeri kiralama, gayrimenkul projeleri geliştirmek ve ticaretini yapmak	3.200.000.000	2.074.240.000	64,82	Bağlı Ortaklık
Loras Real Estate İnşaat Anonim Şirketi	İkamet Amaçlı Binaların İnşaatı	150.000.000	150.000.000	100	Finansal Duran Varlık Edinimi

- Şirketin karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu şirket yoktur.

B- İMTİYAZLI PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER

- Şirket Genel Kurulu toplantılarında; A grubu payların (15) B grubu payların (1) oy hakkı bulunmaktadır. Ayrıca Yönetim Kurulu Üyelerinin 1/2 'si A grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilir.

Tablo: Şirketimizde %5 veya Daha Fazla Oy Hakkına veya Paya Sahip Kişileri			
Ortağın Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı (%)
Loras Holding A.Ş.	70.560.000,66	7	53,03
Diğer	937.439.999,34	93	46,97
TOPLAM	1.008.000.000	100,00	100,00

C- ŞİRKETİN YÖNETİM KURULU, ÜST DÜZEY YÖNETİCİ VE PERSONEL BİLGİLERİ

i. Dönem İçinde Yönetim Kurulunda Görev Alan Başkan ve Üyeleri

<u>Adı Soyadı</u>	<u>Unvan</u>	<u>Görev Süresi</u>
Adnan ÇOLAK	Yönetim Kurulu Başkanı	12.07.2023 – 12.07.2026
Okan UYSAL	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	12.07.2023 – 12.07.2026
Ayhan GÖK	Yönetim Kurulu Üyesi	12.07.2023 – 12.07.2026
Fulya ÇOLAK	Yönetim Kurulu Üyesi	12.07.2023 – 12.07.2026
Cüneyt Arda Ceylan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	12.07.2023 – 12.07.2026
Murat KARATAŞ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	12.07.2023 – 12.07.2026

ii. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Almış Olduğu Görevler

Adı Soyadı	Mesleği	Görev Aldığı Diğer Şirketler	Ünvanı
Adnan ÇOLAK	Yönetici	Loras Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkanı
		Selva Gıda Sanayi A.Ş.	
		İmaş Makina Sanayi A.Ş.	
Okan UYSAL	Finans Sektörü Profesyoneli	Loras Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
		Selva Gıda Sanayi A.Ş.	
		İmaş Makina Sanayi A.Ş.	
Fulya ÇOLAK	Yönetici	Loras Holding A.Ş.	Yönetim Kurulu Üyesi
		Selva Gıda Sanayi A.Ş.	
		İmaş Makina Sanayi A.Ş.	
Ayhan GÖK	Yönetici		Yönetim Kurulu Üyesi
Cüneyt Arda CEYLAN	Avukat	Loras Holding A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
		İmaş Makina Sanayi A.Ş.	
Murat KARATAŞ	Serbest Muhasebeci Mali Müşavir	Selva Gıda Sanayi A.Ş.	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

— 2024 yılı içerisinde Yönetim Kurulu toplantısında 32 adet Yönetim Kurulu Kararı alınmıştır. Toplantıların tamamına tüm Yönetim Kurulu Üyeleri katılmıştır. 2024 yılı içinde yapılan toplantılarda Yönetim Kurulu Üyeleri tarafından alınan kararlar aleyhine farklı görüş açıklanmamıştır.

iii. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

SERMAYE PİYASASI KURULU ORTAKLIKLAR FİNANSMANI DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NA

Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin (Şirket) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği kapsamında aşağıda yer verilen Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan 4.3.6. numaralı Kurumsal Yönetim İlkesi'nde sayılan şartları taşıdığını kabul, beyan ve taahhüt ederim.

- Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendisi, eşi ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımları arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmaması, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmaması ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olması.
- Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (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 olmaması.
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceği görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olması.
- Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olması.
- 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayılması.
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olması.
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olması.
- Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olması.
- Aynı kişinin, 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 olması.
- Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olması.

13.07.2023

Adı Soyadı: Cüneyt Arda CEYLAN

İmza:

T.C.: 5 [REDACTED] 98

SERMAYE PİYASASI KURULU
ORTAKLIKLAR FİNANSMANI DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NA

Selva Gıda Sanayi A.Ş.'nin (Şirket) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği kapsamında aşağıda yer verilen Sermaye Piyasası Kurulu'nun **II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan 4.3.6. numaralı Kurumsal Yönetim İlkesi'nde** sayılan şartları taşıdığımı kabul, beyan ve taahhüt ederim.

- a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendisi, eşi ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımları arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmaması, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmaması ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olması.
- b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (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 olmaması.
- c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olması sebebiyle üstleneceği görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olması.
- d) Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmıyor olması.
- e) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayılması.
- f) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığını koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olması.
- g) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olması.
- h) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmamış olması.
- i) Aynı kişinin, 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 olması.
- j) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olması.

09.06.2023

Adı Soyadı: Murat KARATAŞ

İmza:

T.C.: 1 [REDACTED] 94

iv. Üst Düzey Yöneticiler

Mehmet Sever KALKAN

İcra Kurulu Başkanı - CEO

v. Şirket Genel Kurulunca Verilen İzin Çerçevesinde Yönetim Organı Üyelerinin Şirketle Kendisi veya Başkası Adına Yaptığı İşlemler ile Rekabet Yasağı Kapsamındaki Faaliyetleri Hakkında Bilgiler

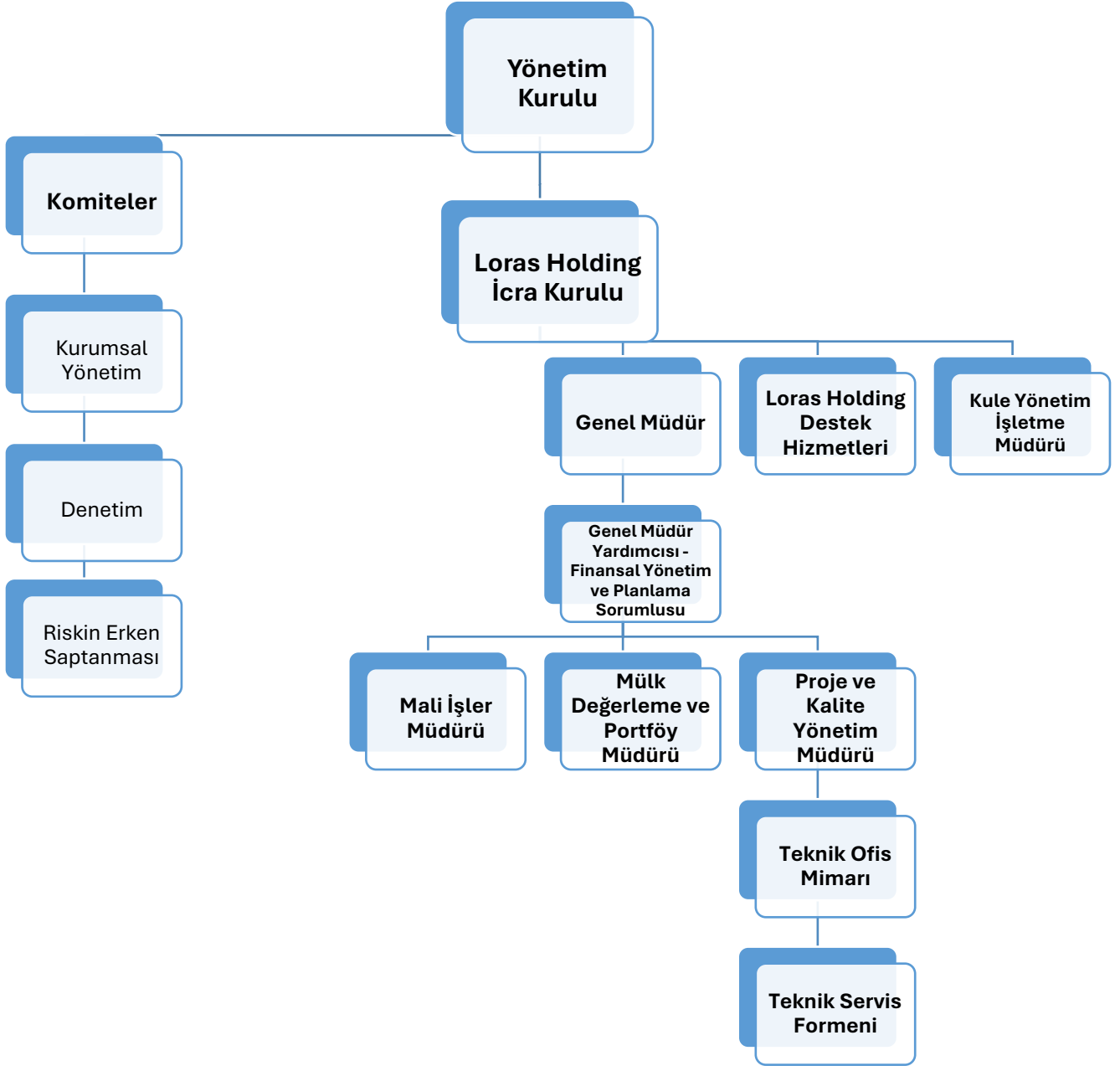
Yönetim hâkimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine üst düzey yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri yakınlarına Türk Ticaret Kanunun 395 ve 396.ncı maddeleri kapsamında izin verilmiş olup, bu kapsamda yapılan herhangi bir faaliyetleri bulunmamaktadır.

D- YÖNETİM ORGANI ÜYELERİ İLE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR

— 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren II-17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği 4. Maddesinin 6. Fıkrasında yer alan Yönetim Kurulu Üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere sağlanan mali haklar çerçevesinde yürütülür. Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretleri, Genel Kurul tarafından Şirket’in mali durumuna göre her biri için ayrı ayrı tespit edilir. Dönem içinde hiçbir Yönetim Kurulu Üyesine ve yöneticiye borç verilmemiş, doğrudan veya üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırılmamış veya lehine kefalet gibi teminatlar verilmemiştir.

2024 yılı içerisinde Yönetim Kurulu ve üst düzey yöneticilere yıllık toplam 9.782 Bin TL ücret ödenmiştir.

E. ŞİRKETİN ORGANİZASYON YAPISI



- 2024 yılı içerisinde Şirketimizin organizasyon yapısında önemli bir değişiklik olmamıştır.
- 31.12.2024 tarihi itibarıyla Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. bünyesinde çalışan personel sayısı 43 kişidir.

F. ŞİRKETİN FAALİYET KONUSU

Adese Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. gayrimenkul sektöründe gerek düzenli gelir sağlayan gayrimenkulleri gerekse satışa yönelik olarak geliştirdiği projeler ile saygın bir yere sahiptir. Konya ilinde merkezi ve yüksek katma değerli proje ve gayrimenkulleri, tamamladığı prestijli

projeler ve bu alandaki tecrübe ve bilgi birikimi ile özellikle Konya ili ve çevresinde sektördeki diğer oyunculara kıyasla önemli bir rekabet avantajına sahiptir. Loras Holding bünyesinde yer alması ve kurumsal yapısı sayesinde de güven duyulan bir marka hüviyetindedir.

i. Portföy Faaliyetleri

Adese Gayrimenkul Yatırımları A.Ş. Kulesite AVM, Ereğli Parksite AVM ve Konya ilinde yer alan müstakil portföyünü verimli şekilde yönetmeye devam eder iken, Türkiye'nin her yerinde katma değerli projeler geliştirmek için de çalışmalar yürütmektedir. Bu kapsamda Toplam 79.193 m2 inşaat alanına sahip, 205 daire ve 9 büyük ölçekli villadan oluşan Zermeram Elmas Evler (Zermeram 1. Etap), 214 adet Bağımsız bölüm 2024'te portföyüne dahil etmiştir.

Kiralama ve sözleşme yenileme faaliyetleri sonunda;

- KuleSite AVM'de %100 doluluğa,
- Ereğli ParkSite AVM ise %83,5 doluluğa ulaşmıştır.

Portföyünde yer alan AVM'lerde ziyaretçi sayısı; Kulesite AVM'de 2024 yılında 8.420.000 olarak gerçekleşmiştir. Ereğli Parksite AVM'de 2024 yılı içinde ise 2.700.000 olarak gerçekleşmiştir.

ii. Proje Faaliyetleri

Zermeram

Zermeram projesi;

- (i) Toplam 79.193 m2 inşaat alanına sahip, 205 daire ve 9 büyük ölçekli villadan oluşan Zermeram Elmas Evler (Zermeram 1. Etap),
- (ii) Toplam 97.638 m2 inşaat alanına sahip, 236 daire ve 14 villadan oluşan Zermeram Mercan Evler (Zermeram 2. Etap) ve
- (iii) Toplam 36.200 m2 inşaat alanına sahip, 14 m2 ile 1.118 m2 aralığında 60 adet mağazadan oluşan Zermeram Arasta AVM, 'den oluşmaktadır.

Zermeram projesi muhteşem Konya manzarası, temiz havası, sosyal donatıları, geniş peyzaj ve spor alanları ile yatay konut mimarisinin eşsiz bir örneğini sergilemektedir.

Zermeram projesinin bir parçası olan Arasta AVM'nin mülkiyetinin tamamına sahip olan Adese; Loras Holding'in bağlı ortağı olan Seha Yapı ile 14.01.2022 tarihinde "Adese Gayrimenkul Seha İnşaat Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi"ni kurarak 288,9 milyon TL nakdi sermaye ile projenin 1.(Elmas Evler) ve 2.(Mercan Evler) etaplarına ortak olmuştur.

Kuruluş payları; Adese Gayrimenkul %69 ve Seha Yapı %31'dir.

Haziran 2022'de tamamlanan ruhsat yenileme işlemleri ile Zermeram'ın 1.Etabı olarak yapım faaliyetlerine başlanan Elmas Evler'in 20.09.2023 tarihinde lansmanı yapılmış ve satışa çıkmıştır.

Zermeram'ın 1.Etabı Elmas Evlerde Mart 2024 Sonu itibari ile anahtar teslimatları yapılmış, yaşam haziran sonu itibari ile başlamıştır.

2024 Aralık ayı itibariyle projenin ilerleme seviyeleri aşağıdadır:

Elmas Evler: % 100 Mercan Evler: %30 Arasta AVM: %30

ArmaRenk

Arma Renk; Konya ili Selçuklu ilçesi Yazır mahallesi 43072 ada 4 parselde bulunan 42.558 m2’lik imarlı arsa üzerinde inşa edilmekte olan, geniş gri ve yeşil peyzaj alanlarına, sosyal tesislere ve cadde mağazalarına sahip, içerisinde 3+1, 4+1, 5+1 daire tiplerinin bulunduğu toplam 324 bağımsız bölümden oluşan ve konforlu bir aile yaşam konsepti sunan prestijli bir konut projesidir.

Adese; 21.01.2022 tarihinde imzaladığı “Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” ile projenin anahtar teslimi şeklinde inşaatını, %65 arsa payı karşılığında Konya Okkalar İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.’ye vermiştir.

Proje, toplam 91.478 m2 inşaat alanına sahip, 303 daire ve 21 cadde mağazasından oluşmaktadır.

Mayıs 2022’de tamamlanan ruhsat yenileme işlemleri ile yapım faaliyetlerine başlanan Arma Renk’in Mart 2025’te teslim edilmesi planlanmaktadır.

Konya Okkalar İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ile “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” yapılan Arma Renk Projesinde payımıza düşen 105 dairenin satışına başlanmıştır.

2024 Aralık ayı itibariyle projenin ilerleme seviyeleri aşağıdadır:

Konutlar: %85 Dükkanlar: %100

Aydın Sanayi ve Ticaret Merkezi

- Aydın Sanayi ve Ticaret Merkezi, Konya ili Karatay ilçesi Hacıyusufmescit Mahallesi 24026 ada 65 parselde bulunan 22.191 m2’lik imarlı arsa üzerinde inşa edilmektedir.
- Proje, 10 adet 400 m2’den büyük ve 16 adet 240-400 m2 arası oturma alanına sahip endüstriyel yapı ile 84-193 m2 arası zemin kata sahip 8 adet dükkândan oluşan, toplam 18.526 m2 inşaat alanına sahiptir.
- Adese; 30.12.2021 tarihinde imzaladığı “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” ile %50 arsa payı karşılığında yapım işlerini Aydın Yatırım Grup San. Tic. Ltd. Şti.’ye vermiştir.
- Aralık 2021’de alınan ruhsat alım işlemleri ile yapım faaliyetlerine başlanan Aydın Sanayi ve Ticaret Merkezi’nin Kasım 2023’te teslim edilmiştir.
- Kasım 2023’de iskanı alınan Aydın Sanayi Ticaret Merkezinde 2024 Şubat itibari ile ticari faaliyetler başlamış Adese Gayrimenkul A.Ş.’ye ait 16 adet ticari ünite portföye eklenmiştir.

3.İstanbul

3. İstanbul, yapımına Ocak 2017’de başlanan, toplam 115.848 m2 imarlı arazi üzerinde, yaklaşık 90.640 m2 peyzaj alanına, sosyal tesislere ve 850 metre uzunluğunda cadde mağazalarına sahip, içerisinde 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 daire tiplerinin bulunduğu toplam 1.653 bağımsız bölümden oluşan Başakşehir’in en büyük karma konut projesidir.

“Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.” söz konusu projeyi yürütmüştür. Hasbahçe Evleri, Grand Rezidans, Moda Evleri ve Air Başakşehir olarak toplamda 4 etaptan oluşan projenin yapımı son etap olan Air Başakşehir olup, proje ilerleme oranı %99,7’dir.

Şirketimiz, 3.İstanbul projesinin finansal getirilerinden daha büyük ölçüde faydalanmak amacıyla 02.09.2021’de Asaf 3 İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.’deki %1,0 olan hissesini %24,0’e çıkararak ortaklık içindeki gücünü arttırmıştır.

Projenin bitmesi ve satışların büyük oranda tamamlanmasının yapılmasını müteakip, Asaf 3 bünyesindeki ortaklığın sona erdirilmesi amacıyla; çoğunluğu dükkân olan malvarlıklarının Asaf 3 ortaklarına dağıtılarak Asaf 3 ‘ün kısmi bölünmesine karar verilmiştir.

Poseidon Selimiye Otel

Muğla’nın Marmaris Selimiye’de bulunan 2023 yılında portföye katılan 24 Odalı 50 yatak kapasiteli ayrıca tekne çekek yeri olarak tescillenen otelin 2024 Haziran sonu itibari ile resmi izinleri tamamlanmış müşteri kabul için rezervasyon alınmaya başlamıştır.

2. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermemiz nedeniyle, bilinen manada araştırma ve geliştirme faaliyetlerimiz bulunmamaktadır. Şirketimizin karlılığını ve gelişimini sağlamak amacıyla “iş geliştirme” çalışmaları yürütülmektedir.

a. Şirketimizin İş Geliştirme Çalışmaları

Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermekte olup, çalışmalarında iş geliştirme faaliyetleri önemli bir yer tutmaktadır. Tüketici ihtiyaçlarını ve yatırımcı beklentilerini en iyi şekilde karşılamak için şehirlerin gözde bölgelerinde güvenli, konforlu, değerli ve çevre ile uyumlu gayrimenkul projelerini hayata geçiren Adese; nitelikli gayrimenkul portföyü ve uzman kadrosu ile istikrarlı kira gelirleri ve karlı satış gelirleri elde ederek sosyal ve ekonomik hayata katkıda bulunmakta, güçlü öz kaynakları ve sağlam finansal yapısıyla tüm paydaşlarına güven vermektedir.

Şirketimiz İstanbul ve Konya illeri başta olmak üzere yurt içinde orta ve büyük ölçekli konut ve ticari projelerin geliştirilebileceği arsa alım veya hasılat paylaşımı ihalelerine girmektedir.

Şirketimizin gelirleri içinde önemli yere sahip kira gelirlerinin sürdürülebilir olması adına kira getiren mevcut portföyümüzün teknik açıdan iyileştirilmesi, renovasyonu, çevreye duyarlı ve akıllı sistemler ile donatılması da iş geliştirme faaliyetlerimizin bir parçası olarak kabul edilmektedir. Bu kapsamda AVM’lerimiz başta olmak üzere mülklerimizde iyileştirme çalışmaları devam eder iken, elektrikli araçlar için şarj istasyonlarının oluşturulması 2023 Ağustos ayı içinde tamamlanmıştır. Eylül ayının son haftasında ise Konya’nın en büyük konut projesi olan Zermiram projesinin ilk etabı olan Elmas Evlerinin lansmanı gerçekleştirilmiş olup satışa çıkmıştır. Ticari ünitelerimizin çatılarında veya marjinal arazilerde güneş enerjisi ile elektrik üretimi yapılması gibi yatırım çalışmaları ise devam etmektedir.

b. Bölünme İşlemleri (Loras Gayrimenkul)

Şirketimizin 26.10.2023 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında:

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") "Birleşme ve Bölünme Tebliği" (II-23.2) ve ilgili diğer mevzuat hükümleri dahilinde Şirket'in varlık ve yükümlülüklerinin bir bölümünün, Şirketimizin %100 iştiraki Loras Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye bölünme yoluyla devredilmiştir.

— Bölünme sonrası Loras Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye devri olan gayrimenkuller:

İL	PROJE ADI	NİTELİK	TİP	ADET	M2
Konya	Kule Plaza	Ticari	Ofis	10	3.570
Konya	Kule Plaza	Ticari	Lokanta	1	775
Konya	Seha Kanyonpark Evleri	Konut	6+2	1	285
Konya	Seha Kanyonpark Evleri	Ticari	Dükkan	4	1.172
Konya	Özlem Konutları	Ticari	Dükkan	1	173
Konya	Mete Konakları	Konut	4+1	3	594
Konya	Kumköprü	Ticari	Dükkan	1	933
Konya	Mengene	Ticari	Dükkan	4	807
Konya	Işık (Pelit)	Ticari	Dükkan	1	271
Konya	Sarnıç	Ticari	Dükkan	1	504
Konya	Seydişehir	Ticari	Dükkan	1	1.690
Konya	AVM'ler	Ticari	AVM	256	57.645
Konya	Arma Renk	Konut	Daire	105	22.880
Konya	Aydın Sanayi Ticaret Merkezi	Ticari	Toptan Ticari	6	3.360
Konya	Aydın Sanayi Ticaret Merkezi	Ticari	Fabrika	6	3.895
Konya	Aydın Sanayi Ticaret Merkezi	Ticari	Dükkan	4	775

c. Birleşme İşlemleri (Seha İnşaat)

Loras Holding'in %100'üne sahip olduğu Seha İnşaat Mühendislik Madencilik Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile yine iştirakimiz Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin %100'üne sahip olduğu Loras Gayrimenkul Yatırım A.Ş. bünyesinde Türk Ticaret Kanunu'nun 134 ilâ 194. Maddeleri ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19.; 20. ve ilgili diğer maddelerine göre bütün aktif ve pasifleriyle birlikte devir alması suretiyle birleştirilmiştir.

— Birleşme sonrası Loras Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye devri olan gayrimenkuller:

İL	PROJE ADI	NİTELİK	TİP	ADET	M2
Konya	Zermeram 1. Etap	Konut	Daire	205	34.155
Konya	Zermeram 1. Etap	Konut	Villa	9	14.949
Konya	Zermeram 2. Etap	Konut	Daire	236	59.449
Konya	Zermeram 2. Etap	Konut	Villa	14	6.160
Konya	Zermeram 3. Etap	Konut	Daire	592	130.795
Konya	Zermeram 3. Etap	Konut	Villa	21	9.240
Konya	Zermeram Arasta AVM	Ticari	Dükkan	43	23.114

d. Birleşme İşlemleri (Asto)

Şirketimizin %100'üne sahip olduğu Asto Gayrimenkul Ticaret A.Ş. ile yine şirketimizin %100'üne sahip olduğu Loras Gayrimenkul Yatırım A.Ş. bünyesinde Türk Ticaret Kanunu'nun 134 ilâ 194. Maddeleri ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19.20. ve 21. Madde hükümleri uyarınca Devralanın Devrolanı bütün aktif ve pasifleri ile birlikte devir alması suretiyle birleştirilmiştir.

— Birleşme sonrası Loras Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye devri olan gayrimenkuller:

İL	PROJE ADI	NİTELİK	TİP	M2
İstanbul	3.İstanbul	Ticari	Dükkan	125
İstanbul	3.İstanbul	Ticari	Dükkan	125
İstanbul	3.İstanbul	Ticari	Dükkan	63

İstanbul	3.İstanbul	Ticari	Dükkan	126
İstanbul	3.İstanbul	Ticari	Dükkan	130
İstanbul	3.İstanbul	Ticari	Dükkan	116
İstanbul	3.İstanbul	Ticari	Dükkan	116
İstanbul	3.İstanbul	Ticari	Dükkan	99
İstanbul	3.İstanbul	Ticari	Dükkan	63
İstanbul	3.İstanbul	Ticari	Dükkan	161
İstanbul	3.İstanbul	Ticari	Dükkan	155
İstanbul	3.İstanbul	Ticari	Dükkan	158
İstanbul	3.İstanbul	Ticari	Dükkan	216
İstanbul	3.İstanbul	Ticari	Dükkan	251
İstanbul	3.İstanbul	Ticari	Dükkan	153
İstanbul	3.İstanbul	Ticari	Dükkan	166
İstanbul	3.İstanbul	Ticari	Dükkan	175
İstanbul	3.İstanbul	Ticari	Dükkan	206
İstanbul	3.İstanbul	Ticari	Dükkan	244

e. 2024 Yılı Devam Eden Projeler

- Arma Renk Konut Projesi (Selçuklu/KONYA)
- 3. İstanbul (Başakşehir/İSTANBUL)

f. 2024 Yılı Portföye Dahil Olan Gayrimenkuller

İl	İlçe	Proje Adı	Adet	Nitelik	Tip	Alan/M2
Konya	Karatay	Aydın Sanayi	6	Ticari	Toptan Ticaret	3.360
Konya	Karatay	Aydın Sanayi	6	Ticari	Fabrika	3.895
Konya	Karatay	Aydın Sanayi	4	Ticari	Dükkan	775
Konya	Selçuklu	Arma Renk	4	Ticari	Dükkan	1.236
Konya	Meram	Zermeram	205	Konut	Daire	34.155
Konya	Meram	Zermeram	9	Konut	Villa	14.949
Konya	Selçuklu	Arazi	1	Tarla	Tarla	274.344

3. ŞİRKETİN FAALİYETLERİ VE FAALİYETLERE İLİŞKİN ÖNEMLİ GELİŞMELER

a. Şirketin 2024 yılı Hedefleri-Gerçekleşmeler

- Şirketimiz 2024 yılı sonunda portföyündeki taşınmazların sayısını ve değerini artırmayı hedeflemiştir. Özellikle kira gelirlerini ve verimliliği artıracak faaliyetlere odaklanmıştır.
- 2024 yılı hasılatımız %7,80 artışla 522 Milyon 759 Bin TL büyüklüğe ulaşmıştır.

- 2024 yılı brüt satış karlılığımız %3,18'lik azalışla 237 Milyon 648 Bin TL olarak gerçekleşmiştir.
- Portföyümüzde bulunan gayrimenkullere ilişkin özet tablo 2023 yılıyla karşılaştırmalı olarak aşağıda yer almaktadır:

Portföy Türü	2023		2024	
	Adet	m2	Adet	m2
AVM'ler	256	57.645	256	57.645
Projeler	109	24.116	249	71.373
Müstakil Mülkler	64	29.432	68	30.668
Otel	1	1.484	1	1.484
Araziler	19	772.116	20	1.046.460
TOPLAM	449	884.793	594	1.207.630

b. Şirketin İlgili Hesap Döneminde Yapmış Olduğu Yatırımlara İlişkin Bilgiler

- Şirket tarafından Gayrimenkul ve İnşaat Alanında 01.01.2024 – 31.12.2024 döneminde toplam 314.647 Bin TL tutarında yatırım yapılmıştır.

c. Şirketin iç kontrol sistemi ve iç denetim faaliyetleri hakkında bilgiler ile yönetim organının bu konudaki görüşü

Şirketin iç denetim faaliyetleri, Denetimden Sorumlu Komite tarafından koordine edilmektedir. Bu kapsamda söz konusu komite ve Loras Grubu bünyesindeki İç Denetim Direktörlüğü; şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları Denetimden Sorumlu Komite'nin gözetiminde gerçekleştirilir. Şirketin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler Denetimden Sorumlu Komite tarafından belirlenir ve Yönetim Kurulu'nun onayına sunulur. Şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler Denetimden Sorumlu Komite tarafından belirlenir. Denetimden Sorumlu Komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirir. Denetimden Sorumlu Komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar yönetim kuruluna sunulur. Denetimden Sorumlu Komite'nin faaliyetleri ve toplantı sonuçları hakkında yıllık faaliyet raporunda açıklama yapılması gerekir. Denetimden Sorumlu Komite'nin hesap dönemi içinde yönetim kuruluna kaç kez yazılı bildirimde bulunduğu da yıllık faaliyet raporunda belirtilir. Denetimden Sorumlu Komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespitlerini ve konuya ilişkin değerlendirmelerini ve önerilerini derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

Denetimden Sorumlu Komite Üyeleri:

Adı Soyadı

Cüneyt Arda CEYLAN
Murat KARATAŞ

Unvanı

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Komite Başkanı
Komite Üyesi

Denetim Komitesi yılda 4 kez toplanmaktadır. 2024 yılında Denetim Komitesi 4 adet toplantı gerçekleştirmiş olup; kalan toplantı ilgili dönemlerinde gerçekleştirilecektir. Toplantı sonuçları yazılı hale getirilmiş ve Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2024 yılında İç Denetim Direktörlüğü tarafından şirketimizde, ağırlıklı olarak süreçlerimize ve uygulamalarımıza ilişkin risk ve iç kontrol odaklı kapsamlı denetim çalışması yürütülmüş ve Yönetim Kurulu'na raporlanmıştır.

Diğer hususların yanı sıra şirketimizin yıllık ve ara dönem finansal raporları ve finansal raporların hazırlanması ile ilgili süreçler Denetim Komitesi tarafından gözden geçirilmiş ve bunların uygun olduğu değerlendirilmiştir. Şirketimizin finansal raporlarına ilişkin bağımsız denetçi seçimi de Denetim Komitesi tarafından yapılmıştır.

Şirketimizin iç kontrol sistemi ve denetim faaliyetleri şirketimizin hedeflerine ulaşmasına engel olabilecek risklere karşı yeterli ve etkin karşılık verecek şekilde yürütülmektedir.

d. Şirketin iktisap ettiği kendi paylarına ilişkin bilgiler

— 2024 yılı içerisinde şirketin iktisap ettiği pay bulunmamaktadır.

e. Özel denetime ve kamu denetimine ilişkin açıklamalar

— 2024 yılı içerisinde herhangi bir özel ve kamu denetimi gerçekleşmemiştir.

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

— Şirketimiz hakkında dönem içerisinde açılan önemli bir dava yoktur.

g. Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırımlara ilişkin açıklamalar

— Mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında uygulanan herhangi bir idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

h. Şirketin Yatırım Danışmanlığı ve Derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlarla arasında çıkan çıkar çatışmaları ve bu çıkar çatışmalarını önlemek için şirketçe alınan tedbirler hakkında bilgi

— Şirketimiz 2024 yılı içerisinde yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda hizmet alımı yapmamış olup, herhangi bir çıkar çatışması yaşanmamıştır.

i. Geçmiş dönemlerde belirlenen hedeflere ulaşıp ulaşılamadığı, genel kurul kararlarının yerine getirilip getirilmediği, hedeflere ulaşılamamışsa veya kararlar yerine getirilmemişse gerekçelerine ilişkin bilgiler ve değerlendirmeler

- Şirket 2024 yılı portföyündeki taşınmazların sayısını ve değerini artırmayı hedeflemiştir. Kira gelirlerini ve verimliliği artırıcı faaliyetlerde bulunmuştur. Şirket 2023 yılında fiili inşaatlarına başladığı projelerde hedeflediği ilerlemeleri kaydetmiştir.
- Şirketimizin Portföyünde yer alan AVM’lerde ziyaretçi sayısı; Kulesite AVM’de 2024 yılında 8.420.000 olarak gerçekleşmiştir. Ereğli Parksite AVM’de 2024 yılı içinde ise 2.700.000 olarak gerçekleşmiştir.
- Fiili inşaat faaliyetlerine 2022 yılında başlanılan, Zermarem projesinde 1. Etap’ta % 100, 2. Etap’ta % 30 ve AVM’de % 30, Arma Renk Projesinde konutlar % 85 dükkanlar % 100, Aydın Sanayi ve Ticaret Merkezi projesinde % 100 ilerleme sağlanmıştır. Projelerin başlangıç tarihleri dikkate alındığında hedeflerimize paralel şekilde ilerleme sağlandığı değerlendirilmektedir.
- Şirketin, 2024 yılında oluşan brüt karı, net karı ve borç / özkaynak oranları aşağıda, “Finansal Durum” başlığı altındaki açıklamalarda görülmektedir.
- Bu tespit ve değerlendirmeler neticesinde; 2024 yılı içinde Şirketin belirlenen hedeflere ulaştığı kanaatine varılmıştır.

j. Dönem içerisinde olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmışsa, toplantının tarihi, toplantıda alınan kararlar ve buna ilişkin yapılan işlemler de dahil olmak üzere olağanüstü genel kurula ilişkin bilgiler

- Dönem içerisinde Olağanüstü Genel Kurul toplantısı yapılmamıştır.

k. Dönem içerisindeki esas sözleşme değişiklikleri

- Dönem içerisinde esas sözleşme değişikliği olmamıştır.

l. Dönem içerisinde yapılan bağış ve yardımlar ile sosyal sorumluluk projeleri

- Şirket 2024 yılında 2.458.166 TL tutarında çeşitli kurumlara bağış yapmıştır.

m. Hakim Şirket ve Hakim Şirketlere Bağlı Şirketlerle İlişkiler

- Şirketin, ana hissedarı olan Loras Holding A.Ş. ve diğer grup şirketleriyle olan ilişkilerinde normal ticari faaliyetleri dışında, grup şirketlerinin yönlendirmesi ile diğer grup şirketlerinin yararına olacak ve denkleştirmeyi gerektirecek herhangi bir işlemde bulunmamıştır. Loras Holding ve bağlı şirketlerle Şirketimiz arasındaki her bir işlemde uygun bir karşı edim sağlanmış, alınan veya alınmasından kaçınılan bir önlem olmamış veya herhangi bir önlemin alınıp alınmaması nedeniyle Şirket zarara uğramamıştır.
- Şirketimizin ilişkili taraflarla yapmış olduğu işlemler hakkında gerekli açıklamalar 3 no’lu finansal rapor dipnotunda yer almaktadır.

4. FİNANSAL DURUM

— 01.01.2024 – 31.12.2024 Dönemi Özet Gelir Tablosu:

Temel Göstergeler (Türk Lirası)	31.12.2024	31.12.2023	Artış
Toplam Gelirler	522.759	484.913	7,80 %
Brüt Kar	237.648	245.449	- 3,18 %
Faaliyet Karı / Zararı	-116.143	3.456.363	- 103,36 %
Vergi Öncesi Karı / Zararı	373.243	3.340.751	- 88,83 %
Net Dönem Karı	647.727	1.956.785	- 66,90 %

— 31.12.2024 itibariyle Özet Finansal Durum Tablosu:

	31.Ara.24	31.Ara.23
Dönen varlıklar		
Nakit ve Nakit Benzerleri	20.214	80.755
Finansal Yatırımlar	34.940	-
Ticari Alacaklar	37.665	78.952
Diğer Alacaklar	72.695	13
Stoklar	3.666.248	1.038.277
Peşin Ödenmiş Giderler	237.818	165.237
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	87	-
Diğer Dönen Varlıklar	140.169	104.797
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar	5.553	5.553
Toplam dönen varlıklar	4.215.389	1.473.584
Duran varlıklar		
Finansal Yatırımlar	56.032	462.160
Diğer Alacaklar	14.991	1.474
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	14.299	74.437
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10.991.583	11.318.301
Maddi Duran Varlıklar	496.949	217.563
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	65.624	70.535
Kullanım Hakkı Varlıkları	7.013	9.643
Peşin Ödenmiş Giderler	795.571	605.901
Ertelenmiş vergi varlığı	45.058	166.682
Toplam duran varlıklar	12.487.120	12.926.696
Toplam varlıklar	16.702.509	14.400.280

	31.Ara.24	31.Ara.23
Kaynaklar		
Kısa vadeli yükümlülükler		
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	62.667	32.855
Ticari Borçlar	318.823	100.117
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	3.631	888
Diğer Borçlar	273.199	122.420
Ertelenmiş Gelirler	627.487	19.942
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	6.121	15.490
Kısa Vadeli Karşılıklar	13.381	14.300
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	-	423
Toplam kısa vadeli yükümlülükler	1.305.309	306.435
Uzun vadeli yükümlülükler		
Uzun Vadeli Borçlanmalar	125.158	44.516
Ertelenmiş Gelirler	284.976	104.989
Uzun Vadeli Karşılıklar	1.995	1.603
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	1.658.501	2.128.562
Toplam uzun vadeli yükümlülükler	2.070.630	2.279.670
Toplam yükümlülükler	3.375.939	2.586.105
Özkaynaklar		
Ödenmiş Sermaye	1.008.000	1.008.000
Sermaye Düzeltme Farkları	4.252.321	4.252.321
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	3.055	3.055
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler	24.097	18.833
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler	(100.917)	220.590
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	100.538	100.538
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	3.661.154	4.234.448
Net Dönem Karı veya Zararı	582.451	1.809.639
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	3.769.707	150.609
Toplam özkaynaklar	13.326.570	11.814.175
Toplam kaynaklar	16.702.509	14.400.280

a. Faaliyet ve Finansal Yapı Rasyoları

	2024	2023
Brüt Kar Marjı	45,46 %	50,62 %
Net Karı Marjı	123,91 %	403,53 %
Borç/ Öz Kaynak	0,25	0,21
Likidite Oranı	0,42	1,42
Cari Oran	2,93	4,81

b. Finansal Duruma ve Faaliyet Sonuçlarına İlişkin Yönetim Kurulunun Analizi ve Değerlendirmesi

- Şirketin en önemli performans hedefi portföyünde yer alan gayrimenkullerin değer kazanması olup aktif büyüklüğü %15,99'lük artış ile 16.702.509 Bin TL olmuştur.
- 01.01.2024 – 31.12.2024 dönemi finansal sonuçlarına göre Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin toplam satış gelirleri bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,80'lik artışla 522.759 Bin TL olmuştur. Brüt karı %3,18'lik azalışla 237.648 Bin TL olmuştur.
- Şirketin net dönem karı %66,90 azalışla 647.727 Bin TL olmuştur.

c. Şirketin Sermayesinin Karşılıksız Kalıp Kalmadığına veya Borca Batık Olup Olmadığına İlişkin Tespit ve Yönetim Organı Değerlendirmeleri, Varsa Şirketin Finansal Yapısını İyileştirmek için Alınması Düşünülen Önlemler

- Şirketin sermayesinin karşılıksız kaldığına veya borca batık olduğuna ilişkin bir durum yoktur. Özkaynakları güçlüdür ve 2024 yılında borç/özkaynak oranı 0,21 iken 0,25 olarak gerçekleşmiştir. Şirketin finansal yapısı oldukça sağlam olup önlem almayı gerektirecek bir durum yoktur.

5. RİSKLER VE YÖNETİM ORGANININ DEĞERLENDİRİLMESİ

a. Şirketin Öngörülen Risklere Karşı Uygulayacağı Risk Yönetimi Politikasına İlişkin Bilgiler

Şirketimizin finansman ihtiyacı banka kredileri, nakit ve kısa vadeli mevduatlardan karşılanmaktadır. Şirketimiz bünyesinde oluşturulan risk komitesi yönetim kurulu ile uyum içerisinde yaptığı çalışmalar neticesinde, işletmenin maruz kalabileceği risklere karşı önceden tedbir alınmasını sağlamaktadır. İşletmenin maruz kaldığı temel riskler faiz oranı riski, yabancı para, kredi riski ve likidite riskidir.

Faiz Oranı Riski:

Piyasa faiz oranlarındaki değişimlerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması işletmenin faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Bu risk faiz değişimlerinden etkilenen varlıkların genellikle kısa vadeli elde tutulması suretiyle yönetilmektedir.

Yabancı Para Riski:

İşletmenin maruz kaldığı kur riski, kullanmış olduğu ABD Doları ve Euro cinsi kredilerinden kaynaklanmaktadır. Şirket bu riski en aza indirmek için, finansal pozisyonunu, nakit giriş/çıkışlarını detaylı nakit akım tablolarıyla izlemekte ve aynı zamanda gerekli gördüğü durumlarda kur riskinden korunma amaçlı finansal işlemler yapmaktadır.

Kredi Riski:

Kredi riski bir finansal araca yatırım yapan taraflardan birinin yükümlülüğünü yerine getiremeyip diğer tarafın finansal zarara uğrama riskidir. Şirket, kredi riskini belirli üçüncü şahıslarla yürüttüğü işlemlerini kısıtlayarak ve üçüncü şahısların kredi riskini sürekli gözden geçirerek yönetmektedir.

Likidite Riski:

Likidite riski Şirket'in fonlama ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. Likidite riski, kredi kuruluşlarıyla önceden belirlenmiş kredi limitleri kapsamında dengelenen nakit giriş ve çıkışları aracılığıyla yönetilmektedir.

Şirketimizin karşı karşıya olduğu riskler; ilgili birimlerimiz tarafından yönetilmekte olup bu risklere karşı etkin iç kontrol sistemleri bulunmaktadır. Yönetim Kurulumuz, Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesi, Grubumuzun bünyesindeki İç Denetim Direktörlüğü de söz konusu risk yönetimi faaliyetlerinin ve iç kontrol sistemlerinin etkinliğinin gözetimini ve denetimini yapmaktadır.

2024 yılında Şirketimizin risklerinin etkili bir şekilde yönetildiği ve gerekli altyapının mevcut olduğu değerlendirilmektedir.

b. Riskin Erken Saptanması Komitesinin Çalışmaları ve Yönetim Raporlarına İlişkin Bilgiler

Riskin Erken Saptanması Komitesi; şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmakla sorumlu olup, risk yönetim sistemlerini yılda en az dört kez gözden geçirir.

Şirket hedeflerine ulaşmayı etkileyebilecek mevcut ve olası risk unsurlarının sistematik olarak tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi ve şirketin risk alma profiline uygun olarak ilgili risklerin yönetilmesine ilişkin prensiplerin belirlenmesi, karar mekanizmalarında kullanılmasının sağlanması, olasılık ve etki durumuna göre, şirkette tutulacak ve yönetilecek, paylaşılabilecek veya tamamen ortadan kaldırılacak risklerin tespiti, risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin Şirketin kurumsal yapısına entegrasyonunun sağlanması, risk yönetim sistemlerinin gözden geçirilmesi ve risklerin yönetim sorumluluğunu üstlenen ilgili bölümlerdeki uygulamaların, komite kararlarına uygun gerçekleştirilmesinin gözetimi, teknik iflasın erken teşhisi ve Yönetim Kurulu'nun bu konuda uyarılması, önlemlere ilişkin öneri geliştirilmesi ile SPK düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile komiteye verilen/verilecek diğer görevlerin yerine getirilmesi faaliyetlerini yürütmektedir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeleri:

Adı Soyadı	Unvanı	
Murat KARATAŞ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Komite Başkanı
Okan UYSAL	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Komite Üyesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi yılda 4 kez toplanmaktadır. 2024 yılı içinde 4 adet toplantı gerçekleştirmiş olup, kalan toplantı ilgili dönemlerde yapılacaktır.

c. Satışlar, Verimlilik, Gelir Yaratma Kapasitesi, Karlılık, Borç/Özkaynak Oranı ve Benzeri Konularda İleriye Dönük Riskler

Şirket bünyesinde oluşturulan risk yönetim politikası dahilinde, tüm faaliyetler açısından tespit edilen risk grupları analiz edilerek bu risklere karşı etkin tedbirlerin alınmasına yönelik çalışmalar yürütülmektedir.

Şirketimizin maruz kaldığı risk grupları aşağıdaki gibidir:

- Stratejik riskler
- Operasyonel riskler
- Finansal riskler

Son yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun yanı sıra bu yılların düşük finansal destekle geçmiş olması ve bu trendin 2024 yılında da devam ediyor olması nedeniyle, gayrimenkul piyasasında talep düşük seyirde devam etmektedir. Maliyet enflasyonu, gayrimenkul geliştiricilerinin ve inşaat piyasasının yeni proje geliştirme ya da inşaaata başlama planlarını ertelemelerine neden olmaktadır. Arsa satış ihaleleri yeterli talebi görmemektedir. Ayrıca gayrimenkul fiyatlarının ve kiralara enflasyonun da üzerinde artması ve artışın devam ediyor olması erişilebilir gayrimenkul bulmayı ve alım gücünü olumsuz etkilemektedir. 2024 yılında Türkiye genelinde satılık konut fiyatları nominal olarak %25 artış gösterirken, enflasyon etkisi dikkate alındığında reel olarak %14 düşmüştür.

Devam eden konut projelerimizde özellikle kaba inşaat, elektrik ve mekanik taahhüt işlerini yapan firmalar, yükselen ücretler nedeniyle nitelikli işgücü bulmakta zorlanmaktadır. Buna ilaveten nitelikli işgücünün özellikle daha kolay uygulanan ve hızlı tamamlanan sanayi yapılarına yönelmiş olması konut projelerinde çalışan ekiplerin sayılarında azalmaya neden olmuştur. Dövizle endeksli yapı malzemeleri, ekipman fiyatlarındaki belirsizlik, ani yükselme ve düşüşler taşeronların malzeme alım riskini üzerine almak istememelerine neden olmaktadır.

Ürettiğimiz projeler piyasada tüketici tarafından karşılık bulmasına rağmen tüketicilerin destekleyici nitelikli finansman erişiminde sorun yaşaması sebebiyle satmayı düşündüğümüz taşınmazların alıcı bulması zorlaşabilir. Ayrıca banka finansmanı olmaksızın gerçekleştirilecek vadeli satışlarda müşterilerimizin temerrüde düşme riski bulunmaktadır. Özellikle eski gayrimenkulünü satarak yeni gayrimenkul alımı yapma eğilimindeki müşteriler, gayrimenkullerini elden çıkaramadığı için bu tür müşterileri ödemelerini erteleme riski bulunmaktadır.

2024 yılı sonlarından itibaren satılık konut piyasası canlanmaya başlamış olup; 2025'in bu anlamda hareketli geçeceği tahmin edilmektedir. Özellikle kiralara uygulanan %25 artış limitinin kaldırılması ile konut yatırımı tekrar cazip bir seçenek haline almıştır. 2024 yıl sonunda sinyali verilen kademeli faiz indirimleri ve yeni konut kampanyaları da artan talebe pozitif katkı sağlayacak ve önümüzdeki süreçte piyasanın daha da hareketleneceği düşünülmektedir. Bu talep artışı konut fiyatlarının tekrar yükselmesine sebep olabilir. Şirketimiz yüksek karlılık ile kiralama ve satış yapabildiği için ve projelerini müşteri taleplerine uygun geliştirdiği için elde ettiği rekabet gücüyle ileriye dönük riskleri yönetebilecek durumdadır. Şirketimizin finansal yapısı güçlü ve borçluluk rasyosu sağlıklı seviyededir. Gayrimenkul piyasasının genelini etkileyen bu riskler karşısında ortaya çıkabilecek fırsatları en iyi şekilde değerlendirebilecek bir pozisyondadır.

d. Faaliyet Döneminin Sona Ermesinden Sonra Şirkette Meydana Gelen ve Ortakların, Alacaklıların ve Diğer İlgili Kişi ve Kuruluşların Haklarını Etkileyebilecek Nitelikteki Özel Önem Taşıyan Olaylara İlişkin Açıklamalar

08.01.2025 tarihli KAP bildirimimizde, 10.05.2024 tarihli özel durum açıklamamızda; Şirketimizin %35, Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin %65 pay sahibi olduğu Loras Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin yönetim kurulunun 10.05.2024 tarih ve 06 sayılı kararıyla Loras Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin 15.400.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı ile 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48'inci ve 49'uncu maddeleri ile III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında gayrimenkul yatırım ortaklığına

dönüşümü gerçekleştirilmesine ve ilgili mevzuat hükümlerine göre gerekli tüm başvuruların yapılmasına karar verildiği kamuya duyurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Loras Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye iletilen yazısında, Loras Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin "Loras Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ünvanlı gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü amacıyla yapılan başvurunun olumsuz karşılandığı belirtilmiştir.

e. Şirket Faaliyetlerini Önemli Derecede Etkileyebilecek Mevzuat Değişiklikleri Hakkında Bilgi

2024 yılı içerisinde şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişikliği olmamıştır.

6. KAR DAĞITIM POLİTİKASI

“ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ KÂR DAĞITIM POLİTİKASI:

Sermaye Piyasası Mevzuatınca belirlenen oran ve miktardan az olmamak üzere, Türk Ticaret Kanunu ve Esas Sözleşmesinde yer alan hükümler çerçevesinde Genel Kurul'da alınan karar doğrultusunda dağıtılacak kar payı miktarının belirlenmesi ve yasal süreler içerisinde dağıtılması esasını benimsemiştir.

Şirketimiz kar dağıtımında; uzun dönem stratejileri, yatırım ve finansman politikaları, karlılık ve nakit durumu ile ülke ekonomisinin ekonomik ve politik gelişmeleri, içinde yer aldığı sektörün durumu analiz edilerek pay sahipleri menfaati ile şirketimiz menfaati arasında tutarlı, adil ve sürdürülebilir bir politika benimsenmeye çalışılmaktadır.

Genel Kurul'da alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir. Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine, Genel Kurul tarafından kararlaştırılan yıllık karın ortaklara dağıtımının Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen yasal süreler içinde en kısa sürede yapılmasına azami gayret gösterilir.

Kar payının dağıtılmasında esas sözleşmenin 20'nci maddesi çerçevesinde, şirketin karı, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir. Şirketin hesap dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi(net) kar, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

- %5 'i Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre ödenmiş sermayenin % 20'sine ulaşıncaya kadar genel kanuni yedek akçe ayrılır.
- Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarlarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine uygun olarak birinci temettü ayrılır.
- Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra Genel Kurul, kar payının, Yönetim Kurulu Üyelerine, Şirket'in memurlarına, çalışanlarına ve işçilerine dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.
- Net kardan, yukarıdaki bentlerde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya Türk

Ticaret Kanunu'nun 521. Maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

- Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, %5 oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, Türk Ticaret Kanunu'nun 519'uncu maddesinin 2'nci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa gereği ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci kar payı nakden ve/veya pay biçiminde dağıtılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve kar payı dağıtımında, Yönetim Kurulu Üyeleri ile Şirket'in memur, çalışan, işçilerine ve çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve benzer nitelikteki kişi/kurumlara kar payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kar payı dağıtım tarihi itibarıyla, mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Kar payı bakımından pay grupları arasında imtiyaz yoktur. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca temettü avansı dağıtılabilir.

13.05.2024 tarihinde Şirket Merkezinde toplanan Yönetim Kurulumuz Kar Dağıtıma İlişkin aşağıdaki kararı almıştır:

Şirketimizin, 2023 yılı faaliyetlere ilişkin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13.06.2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya ilişkin Esaslar Tebliği ve Uluslararası Muhasebe/Finansal raporlama standartları (UMS/UFRS) çerçevesinde düzenlenen ve bağımsız denetimden geçmiş konsolide bilançomuzda 1.747.156.794 TL net dönem karı mevcuttur. V.U.K. hükümlerine göre düzenlenmiş Konsolide olmayan yasal kayıtlarımızda 205.762.327,09 TL net dönem karı mevcuttur. 2023 yılına ilişkin kar dağıtımının yapılmaması hususunda, Genel Kurul'a teklifte bulunulmasına, oy birliği ile karar vermiştir.

Şirketin 03.07.2024 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısında; Yönetim Kurulunun önerisi doğrultusunda kar dağıtımını yapılmamasına karar verilmiştir.

7. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI VE RAPORU

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı:

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren II-17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yer alan prensiplerin uygulanmasına azami özeni göstermiştir. Kurumsal Yönetim Komitesinin, Denetimden Sorumlu Komitenin, Riskin Erken Saptanması Komitesinin, internet sitesinin kurulması ve yatırımcı ilişkileri bölümünün oluşturulması bu yönde yapılan çalışmalar olarak kurumsal yönetim ilkelerine olan uyumu göstermektedir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri kapsamında oluşturulan politikalar ve komitelerin çalışma yönergeleri internet sitemizde (<https://www.adese.com.tr/yatirimci-iliskileri>) yer almaktadır.

Şirketimizin Kurumsal Yönetim Uyum Raporu <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1258888>, Kurumsal Yönetim Bilgi Formu <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1258887> adreslerinde yayınlanmaktadır.

BÖLÜM I – PAY SAHİPLERİ:

1- Yatırımcı İlişkileri Bölümü:

Sermaye Piyasası Kurulu’nun 03.01.2014 tarihli ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren II-17.I no.lu Kurumsal Yönetim Tebliği’nin 11.nci maddesi çerçevesinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü oluşturulmuştur. Bölümün başlıca görevleri:

- Yatırımcılar ile ortaklık arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak.
- Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak.
- Genel kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak.
- Kurumsal yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemektir.

Yatırımcı ilişkileri bölümü iletişim bilgileri şu şekildedir:

Hasan ÖZÜLKÜ	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Direktörü
Şemsettin BÜYÜKÇORAPÇI	Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisi
yatirimciiliskileri@adese.com.tr	Tel – 0 332 221 40 40 - 0 332 221 40 00

2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı:

Dönem içerisinde muhtelif zamanlarda birçok pay sahibi şirketimizden bilgi talebinde bulunmuş, içerik olarak genelde sorulan konular, şirketimizde devam eden yatırım faaliyetleri ile mali tablo bilgilerinin analizlerine yönelik olmuştur.

Ana sözleşmemizde haricen, özel denetçi atanması talebi bireysel bir hak olarak düzenlenmemiş olup, şirketimiz Türk Ticaret Kanunu, Vergi Kanunları ve Sermaye Piyasası Kanunu düzenlemeleri dahilinde bağımsız denetim şirketinin ve kanunlar dairesinde inceleme yetkisine sahip tüm kamu kurum ve kuruluşlarının denetimlerine açık ve tabidir.

3. Genel Kurul Toplantıları:

03.07.2024 tarihinde 2023 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı yapılmıştır.

Genel Kurul Toplantısı ve alınan kararlar KAP’ta <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1304970> yayınlanmış olup, diğer kararların yanı sıra özetle; (i) kar dağıtımı yapılmamasına, (ii) Yönetim Kurulu Yöneticilerinin ücret ve huzur haklarının belirlenmesi, (iii) 2024 yılında yapılacak bağış ve yardımların üst sınırına karar verilmiştir.

4. Oy Hakları ve Azlık Hakları:

Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantılarında her bir A Grubu pay sahibine 15 (On beş), her bir B Grubu pay sahibine 1 (Bir) oy hakkına sahiptirler. Türk Ticaret Kanunu 387.madde hükmü saklıdır. Genel Kurul toplantılarında oylar el kaldırmak suretiyle verilir. Ancak hazır bulunan hissedarların temsil ettikleri sermayenin onda birine sahip olanların talebi üzerine gizli oya başvurulabilir.

Karşılıklı iştirak içinde olunması halinde bu şirketlerin Genel Kurullarında söz konusu şirketler oy kullanmamaktadır. Esas sözleşmemizde azlığın yönetimde temsilini öngören veya zorlaştıran herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

5. Kâr Payı Hakkı:

Adese Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi, Sermaye Piyasası Mevzuatınca belirlenen oran ve miktardan az olmamak üzere, Türk Ticaret Kanunu ve Ana Sözleşmesinde yer alan hükümler çerçevesinde Genel Kurul'da alınan karar doğrultusunda dağıtılacak kar payı miktarının belirlenmesi ve yasal süreler içerisinde dağıtılması esasını benimsemiştir.

Şirketimiz kar dağıtımında; uzun dönem stratejileri, yatırım ve finansman politikaları, karlılık ve nakit durumu ile ülke ekonomisinin ekonomik ve politik gelişmeleri, içinde yer aldığı sektörün durumu analiz edilerek pay sahipleri menfaati ile şirketimiz menfaati arasında tutarlı, adil ve sürdürülebilir bir politika benimsenmeye çalışılmaktadır.

Genel Kurul'da alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine, Genel Kurul tarafından kararlaştırılan yıllık karın ortaklara dağıtımının Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen yasal süreler içinde en kısa sürede yapılmasına azami gayret gösterilir.

Kâr payının dağıtılmasında ana sözleşmenin 20'inci maddesi çerçevesinde, şirketin karı, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir. Şirketin hesap dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kar, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

- %5 'i Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre ödenmiş sermayenin %20'sine ulaşınca kadar genel kanuni yedek akçe ayrılır.
- Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarlarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine uygun olarak birinci temettü ayrılır.

- Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra Genel Kurul, kâr payının, Yönetim Kurulu Üyelerine, Şirket'in memurlarına, çalışanlarına ve işçilerine dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.
- Net kardan, yukarıdaki bentlerde belirtilen meblağlar düşüldükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya Türk Ticaret Kanunu'nun 521. maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.
- Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, %5 oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, Türk Ticaret Kanunu'nun 519 uncu maddesinin 2'nci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, Esas Sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci kâr payı nakden ve/veya pay biçiminde dağıtılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve kar payı dağıtımında, Yönetim Kurulu Üyeleri ile Şirket'in memur, çalışan, işçilerine ve çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve benzer nitelikteki kişi/kurumlara kar payı dağıtılamaz.

Kâr payı dağıtım tarihi itibarıyla, mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Kâr payı bakımından pay grupları arasında imtiyaz yoktur. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca temettü avansı dağıtılabılır.

Şirketin kamuya açıkladığı kar dağıtım politikası mevcuttur. Kar dağıtım politikası faaliyet raporunda yer almakta olup, ayrıca şirketin web sitesinde (<https://www.adese.com.tr/yatirimci-iliskileri>) yer almaktadır.

6. Payların Devri:

Payların devrinde, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri, Merkezi Kayıt Sistemi ve hisselerin kaydileştirilmesi ile ilgili sair düzenlemeler uygulanır.

A Grubu nama yazılı payların devri için Yönetim Kurulu'nun onayı şarttır. B Grubu hamiline yazılı hisseler ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak serbestçe devredilebilir.

A Grubu paylar kendi aralarında, B grubu paylar kendi aralarında tedavül edilebilir. Rüçhan haklarının kullanımından sonra kalan A grubu paylar satış için öncelikle diğer A grubu pay sahiplerine teklif edilir. Bu durumda dahi satılamayan pay olması durumunda kalan paylar A grubu dışındaki pay sahiplerine veya yeni pay sahibi olacak gerçek veya tüzel kişilere Yönetim Kurulu'nun onayı ile verilir ve pay defterine işlenir.

Nama yazılı payların, mevcut nama yazılı pay sahipleri dışındaki kişilere devri şirkete karşı ancak Yönetim Kurulunun onayı ile hüküm ifade eder. Yönetim Kurulu; onay taleplerini, devrin A grubu pay sahipleri dışında kişilere yapılmış olması veya devralanın, payları kendi adına ve hesabına aldığını açıkça beyan etmemesi sebeplerini gerekçe göstererek veya devredene, paylarını, başvurma anındaki gerçek değeriyle, kendi veya diğer pay sahipleri ya da üçüncü kişiler hesabına almayı önererek reddedebilir.

Şirket kendi paylarını, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen şartlar çerçevesinde satın alabilir ve rehin olarak kabul edebilir.

Şirket yurt içinde ve yurt dışında gerçek ve tüzel kişilere satılmak üzere Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve yürürlükteki sair ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak her türlü Tahvil, Bono, Katılma İntifa senedi, Kar ve Zarar Ortaklığı Belgesi veya Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına uygun diğer menkul kıymetler veya kıymetli evrakı ihraç edebilir. Bu durumda gerekli özel durum açıklamaları yapılır.

BÖLÜM II – KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK:

1. Bilgilendirme Politikası:

SPK mevzuatı gereği 23.01.2014 tarih ve 28891 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanan II.22.1 sayılı Özel Durumlar Tebliği madde 17’ye istinaden, dönemsel faaliyet sonuçlarına ilişkin mali tablolar, raporlar ve kamuya açıklanması gereken özel durumları SPK mevzuatına uygun olarak ve sürelerinde KAP aracılığı ile düzenli olarak kamuya açıklamaktadır. Bilgilendirmeler www.adese.com.tr adresli internet sayfasından da kamuya duyurulmaktadır.

Şirketimize ait bilgiler bilgi talebinin düzeyine göre Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri, Genel Müdür, Genel Müdür Yardımcısı, Muhasebe Müdürü ve Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından yazılı veya sözlü olmak üzere cevaplandırılır. Bu kişiler dışında kalan diğer çalışanlar soru taleplerini cevaplamaya yetkili değildir.

Şirketimiz Ocak –Aralık 2024 döneminde SPK düzenlemeleri uyarınca 25 adet özel durum açıklaması yapmıştır. 31 Aralık 2024 tarihine kadar geçen süre içinde yapmış olduğumuz özel durum açıklamalarına istinaden SPK tarafından herhangi bir ek açıklama talep edilmemiştir. Şirketimiz tarafından zamanında yapılmamış özel durum açıklaması bulunmamaktadır.

2. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği:

Şirketimizin internet adresi (www.adese.com.tr)’dir. Şirketimiz internet sitesinde pay sahiplerini bilgilendirme kapsamında aşağıdaki bilgiler yer almaktadır:

- Şirket Hakkında Bilgiler, tarihçe
- Yönetim Kurulu Bilgileri
- Genel Kurul Bilgileri (Gündem, Tutanak, Hazirun Cetveli)
- Şirket Politikaları
- Şirket Komiteleri
- Ortaklık Yapısı
- Şirket Esas Sözleşmesi
- İzahname ve Sirküler
- Genel Kurul iç Yönergesi
- Etik Kurallar
- Finansal Tablo ve Dipnotlar
- Faaliyet Raporları
- Özel Durum Açıklamaları
- Bilgi Toplumu Hizmetleri

— BIST’ de Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (Hisse Senedine İlişkin Rasyo ve Grafik Bilgileri.)

3. Faaliyet Raporu:

Şirketimiz faaliyet raporu, kamuoyunun şirketin faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak ayrıntıda, SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinde öngörülen bilgileri içerecek şekilde hazırlanmaktadır.

BÖLÜM III - MENFAAT SAHİPLERİ:

1.Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi:

Menfaat sahiplerinin haklarının mevzuat ya da sözleşmeyle düzenlenmediği durumlarda menfaat sahiplerinin çıkarları iyi niyet kuralları çerçevesinde ve şirket olanakları ölçüsünde Şirket’in itibarı da gözetilerek korunur.

Ayrıca şirket çalışanlarına, şirket içi internet portalı ile sirküler ve duyurulara erişim imkânı sağlanmakta, bazı önemli duyurular e-posta yoluyla anında tüm çalışanlara iletilmektedir.

2-Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı:

Pratikte menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda yapılmış bir çalışmamız bulunmamaktadır, buna yönelik bir model oluşturulmamıştır.

3. İnsan Kaynakları Politikası:

İnsan Kaynakları Politikası, İnsan Kaynaklarında etkinliği ve verimliliği kabul edilmiş bir yapıyı muhafaza etmek, genel bilgi beceriler ve genel tutum davranışlar kapsamında detaylandırılmış performans yönetimi ve kariyer planlamasında ölçülebilir, açık ve anlaşılır olmak, karlılığa katkı sağlarken cazip bir iş veren olabilmeyi başarmak, sosyal sorumluluklarının farkında olarak bireysel ve kurumsal açıdan sürekli iyileştirme ve geliştirme alanları sunmak, küresel gereklilikler kapsamında yetkin ve güvenilir bir insan kaynakları yapısı ortaya koymaktır.

Şirketimizde çalışanlarla ilişkileri yürütmek üzere temsilci atanmamıştır. Şirketimizin uyguladığı insan kaynakları politikasına ayrımcılık konusunda herhangi bir şikâyet olmamıştır.

Şirketimiz; kurumun en değerli varlığını insan olarak kabul ederken, kurumsal ve bireysel kariyer hedeflerinin kesiştiği alanların çoğaltılabilmesi sorumluluğunun bilincinde olan, gereken yönetim yetkinliğine sahip bir insan kaynağı oluşturmaktır.

Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. stratejisi ve hedefleri ile eşgüdümlü bir süreç ortaya koyarken mevcut entelektüel sermayenin evrensel standartlarda katma değeri yüksek sonuçlar sunmasına ortam ve iklim oluşturmaktadır.

Şirketimizde toplu sözleşme uygulaması yoktur. Çalışanlarımıza dönük olarak düğün ve doğum hallerinde hediye, bayramlarda ikramiye verilmesi uygulamamız bulunmaktadır.

4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk:

“ETİK DAVRANIŞ KURALLARI VE UYGULAMA PRENSİPLERİ:

A- ETİK DAVRANIŞ KURALLARI:

1. GİRİŞ

“Etik Davranış Kuralları”, Loras Holding ve Grup Şirketleri çalışanları ve temsilcilerine görevlerini yerine getirirken verecekleri karar ve gösterecekleri davranışlarında yol gösterici olunması amaçlar.

Holding ve Grup Şirketleri çalışanlarından, Loras Holding kültür bütünlüğünü sağlayacak, kurumsal yapının güvenilirliğini koruyacak ve geliştirecek tavır ve davranışlar beklenmektedir.

2. TEMEL İLKELERİMİZ

Dürüstlük:

Tüm faaliyet ve ilişkilerimizde dürüstlük temel ilkemizdir. Kurumsal itibarımızın her türlü kazanç ve kârdan daha önemli olduğuna inanır, gerçek dışı beyan ve yerine getiremeyeceğimiz vaatlerde bulunmayız.

Ahlaki Değerlerle Kazanmak:

Kazancımızın ahlaki ve yasal yollardan elde edilmesini önemser, kazancın ve menfaatin büyüklüğüne bakmaksızın haksız kazanç sağlamaya yönelik faaliyetlerde bulunmayız.

Kanaatkârlık:

Kazanma arzumuzun; değerlerimizin ve ilkelerimizin önüne geçmesine, saygınlığımızı tehlikeye düşürecek hırsa dönüşmesine izin vermeyiz.

Tevazu:

Kurumsal ve bireysel olarak; kurum içi ve dışı ilişkilerimizde sadelik, centilmenlik, saygı, onur ve vakar, tevazuumuzun sınırlarını belirler. Kurumsal başarılarımızın ve bireysel unvanlarımızın, karşılıklı saygının ve nezaketin önüne geçmesine izin vermeyiz.

Adil Olmak:

Faaliyetlerimizde muhataplarımıza adil davranırız. Yaratılıştan kaynaklanan tüm hakların kutsal olduğuna inanır, “Evrensel İnsan Haklarına Saygıyı” adalet ilkemizin temeli kabul ederiz.

Yasalara Uyum:

Faaliyetlerimizle ilgili tüm yasa, uluslararası sözleşmeler ve diğer düzenlemelere uygun hareket etmeyi ilke ediniriz. Tüm faaliyetlerimizi bu kurallara göre tam ve uygun bir biçimde yönetir, kayıt altına alır ve raporlarız. Üçüncü şahıs ve kuruluşlarla yapılan sözleşmelerin; tabi olunan yasalara, mevzuata ve etik kurallara uygun, açık ve anlaşılır olmasını sağlarız.

Şirket Kaynaklarının Kişisel Çıkarlar İçin Kullanılmaması:

Kaynaklarımızı, statü ve yetkilerimizi, kurumsal ilişki veya anlaşmaları, bireysel menfaat ve statü kazanmak için kullanmayız.

Yolsuzlukla Mücadele ve Şeffaflık:

Rüşvete ve her türlü yolsuzluğa kesin olarak karşı durur; tüm çalışanlarımızın, yolsuzlukla mücadele kurallarına ve ilgili mevzuata uymalarını sağlarız.

Kayıt dışı ekonomik faaliyetleri toplumun refahı ve kalkınmasının önünde en büyük engel olarak görür, yasal yükümlülüklerden kaçınmayı toplumun haklarına saygısızlık olarak kabul ederiz. Hiçbir menfaat ve kazanım için kayıt dışı faaliyette bulunmayız.

Çalışanlarımız; müşteriler ve iş ortaklarımız dahil tüm üçüncü kişilerle hediye, davet ve ağırlama teklifi ve kabulü dahil maddi çıkar sağlama izlenimi yaratabilecek, tarafsızlıklarını, kararlarını ve davranışlarını etkileyebilecek ilişkilere girmezler.

Şirketlerimizle iş ilişkisi kurmak ya da sürdürmek isteyen özel ya da resmi kişi ve kuruluşlarla olan ilişkilerin yürütülmesinde aşağıda belirtilmiş olan kriterler uygulanır:

- *Yasal ve ticari gelenek, örf ve adetlere uygun şekilde verilen ya da promosyon niteliğindeki malzemeler dışında; bir usulsüzlüğün varlığı izlenimi oluşturabilecek, bağımlılık ilişkisine neden olabilecek ya da öyle algılanabilecek (imtiyaz veya referans sağlama, ihalenin kazanılmasına sebep olma vb.) herhangi bir hediye kabul veya teklif edilmez. Bu kapsamda karşı taraflardan gelen teklifler kişinin bağlı olduğu kurumdaki en üst düzey yöneticiye yazılı olarak bildirilir. Hediyeler hiçbir şekilde nakit olarak ya da nakit benzeri (hediye çeki vb.) şekilde verilmez.*
- *Uygunsuz olarak algılanabilecek, şahsi indirim ya da menfaat talep edilmez, teklif edilmez ve/veya teklif edildiğinde kabul edilmez.*

Gizlilik:

Faaliyetlerimizle ilgili ticari sır niteliğindeki bilgiler ile kamuoyuna açıklanmamış bilgilerin korunmasına özen gösteririz.

Şirketlerimize ait mali ve ticari sırların, rekabet gücünü zayıflatacak bilgilerin, çalışan haklarının ve bilgilerinin, iş ortaklarımızla olan anlaşmaların “gizlilik” çerçevesi içinde olduğu bilinci ile hareket eder, korunmasını ve gizliliğini sağlarız.

İş gereği edinilen bilgi ve belgeleri, her ne amaçla olursa olsun kurum içi ve dışındaki yetkisiz kişi ve mercilerle paylaşmaz veya spekülatif amaçlı (doğrudan veya dolaylı olarak) kullanmayız.

Çalıştığımız şirketler, bunların müşterileri ve iş yaptığı diğer kişi veya şirketler ile ilgili kamuya açık olmayan bilgileri hiçbir şekilde ön görülen amaç dışında kullanmaz, hukuki zorunluluk haricinde veya gerekli izinleri almadan üçüncü kişiler ile paylaşmayız.

Çalışanlar ile ilgili özel bilgileri, hukuki zorunluluk haricinde, çalışanın izni ve bilgisi olmadan üçüncü kişilerle paylaşmayız.

3. ÇALIŞANLARIMIZLA İLİŞKİLERİMİZ

Çalışanlarımızı kaynak olarak değil kıymet olarak görür; çalışanlarımızın kendilerini ifade etmelerine imkân veren, yeni fikirlerini ve sorunlarını rahatlıkla paylaşabildikleri, katılımcı bir yönetim anlayışını destekleriz. Bu kapsamda, çalışanlarımızın görüş ve önerilerini değerlendirir, yanıtlar ve motivasyon artırıcı tedbirler alırız.

Çalışanlarımıza karşı “eşit davranma ilkesini” benimseriz. İstihdamda; işe uygunluk ve liyakati ölçü olarak alır, herhangi bir ayırım yapmadan çalışanlarımızın eğitimi ve gelişimi için imkân ve fırsat eşitliği sağlarız.

Ücret yönetiminde adil olmak ve çalışanlarımızın sürdürülebilir en iyi ücreti alabilmelerini sağlamak temel ilkemizdir.

Çalışanlarımızın görevlendirilmelerinde, iş yükünün adil dağılımı, yetki ve sorumluluk dengesinin kurulması, amaca ve hedeflere uygunluk, beceri ve yeteneklerle örtüşme prensiplerini gözetiriz.

Çalışanlarımızın etnik, siyasi, kültürel ve dini farklılıklarını bir zenginlik olarak kabul eder; fiziksel veya psikolojik taciz, etnik veya dini ayrımcılık, taraflı değerlendirme, kişisel değer ve hedefleri ile alay, aşağılama ve dışlama gibi onur kırıcı davranışlara maruz kalmasına izin vermeyiz.

Çalışanlarımızın sağlığını ve hayatını tehlikeye düşürecek çalışma koşullarının bulunmaması, işçi sağlığı ve iş güvenliğini korumaya yönelik yasal mevzuatın gerektirdiği düzenlemelere uyulması, çalışanı koruyucu teçhizat ve donanımın hazır edilmesi konularından taviz vermeyiz.

İş yerinde ve iş başında, çalışan sağlığı ve iş güvenliğini tam anlamıyla sağlamayı hedefleriz. Çalışanlarımız; bu amaçla konulan kural ve talimatlara uygun hareket eder ve gerekli önlemleri alır. Çalışanlarımızın sağlık ve iş güvenliğini iyileştirme etkinliklerinin tüm çalışanlarımızın ortak sorumluluğu olduğu ilkesi benimsenmiştir. Bu kapsamda; iş yeri ve çalışanlar bakımından tehlike arz eden veya yasa dışı nitelikteki hiçbir eşya ya da madde işyerinde bulundurulamaz.

4. DIŞ PAYDAŞLARIMIZ İLE İLİŞKİLERİMİZ

Hissedarlarımız ile İlişkilerimiz:

Hissedarlarımızın yasalarla belirlenmiş hak ve çıkarlarını koruruz. Hissedarlarımıza ve kamuya açıklanması gereken hususların tam, zamanında ve doğru bir şekilde duyurulmasını sağlarız. Şirketlerimizin; sürdürülebilir büyüme ve kârlılığı hedef alarak yönetilmesini sağlarız.

Müşterilerimiz ile İlişkilerimiz:

Müşteri odaklılığımızın, müşteri memnuniyetinin ve müşteri nezdindeki güvenilirliğimizin sürdürülebilirliği için;

- *Ürün ve hizmetlerimizin, müşteri ve/veya tüketiciye ulaşana kadarki tüm aşamalarda insan hayatını veya sağlığını tehlikeye düşürecek tehditlerden arındırılmasına özen gösteririz.*
- *Faaliyet gösterdiğimiz bölge ve ülkelerde müşterilerimizin inançlarına, geleneklerine ve değerlerine saygı duyarız.*
- *Müşterilerimiz için değer oluşturur, talep ve gereksinimlerini en üst düzeyde karşılamayı amaçlarız.*
- *Kaliteli ürün ve hizmetler sağlayıp istikrarlı politikalar izleriz.*
- *Müşterilerimiz ile ilişkilerde nezaket kuralları çerçevesinde, profesyonel ve adil oluruz.*

İş Ortaklarımız ile İlişkilerimiz:

İş ortaklarımızla (Finansal/stratejik ortak, tedarikçi, bayi, yetkili satıcı, yetkili servis vb.) ilişkilerimizi, hukuka saygı ve güvene dayanan, iş birliği içinde, karşılıklı kazanma amacına yönelik olarak yürütürüz.

İş ortaklarımızı özenle seçer; kendileri hakkında bilgi alırken yasal ve etik olmayan yöntemler kullanmadan objektif kriterlere göre karar veririz.

İş ortaklarımızın yasal yükümlülüklerini yerine getirmelerini, yukarıda sayılan temel ilkelerimize uygun davranmalarını teşvik ederiz.

Rakiplerimiz ile İlişkilerimiz:

Rekabeti kalitede ve topluma fayda üretmede bir yarış olarak kabul ederiz. Doğrudan ya da dolaylı olarak rekabeti engelleme, bozma ya da kısıtlama amacını taşıyan anlaşma veya davranışlara girmez, rekabet ile ilgili mevzuat hükümlerine uyarız.

Belirli bir piyasada hâkim durumda bulunduğumuz takdirde; bu durumu kötüye kullanmaz, rakiplerimiz ile rekabet koşullarını birlikte belirlemeye yönelik görüşmez ve bilgi alışverişi yapmayız. Katıldığımız dernek, meclis, oda, meslek birlikleri vb. toplantı ve görüşmelerde, yukarıda belirtilen durumlara yol açabilecek her türlü faaliyetten kaçınırız.

Rakiplerimizin ticari itibarlarını rencide edici beyan ve davranışlarda bulunmayız.

Sivil Toplum Kuruluşları ile İlişkiler:

Çalışanlarımız, bağlı olduğu kurumun en üst düzey yöneticisinden alacağı yazılı izinle sivil toplum kuruluşlarının yönetim kademelerinde görev alabilirler.

5. SORUMLULUKLARIMIZ

Toplumun refahına, kalkınmasına ve gelişimine katkıda bulunmayı amaçlarız. Toplum düzenini ve sağlığını tehdit eden, temel değerlerimizle ve etik ilkelerimizle bağdaşmayan faaliyetler içinde bulunmayız.

Kullandığımız kaynakların israf edilmesine, verimsiz kullanılmasına, kötü yönetilmesine engel olan bir risk yönetim sistemini uyguluyoruz.

Faaliyetlerimizde bilimsel yöntemleri uyguluyor, gelişmeleri takip ederiz. Yatırım projelerinin ve alternatiflerinin değerlendirilmesinde topluma fayda üretebilmeyi belirleyici kriterler arasında kabul ederiz.

Toplumun ahlaki ve manevi değer farklılıklarına saygı gösterir bunları rencide eden faaliyetlerde bulunmayız.

Faaliyetlerimizde doğanın ve doğal hayatın korunmasına yönelik her türlü mevzuata uygun davranırız. Herhangi bir kanuni zorunluluk bulunmasa dahi faaliyetlerimizin doğaya ve doğal hayata zarar verecek tehditlerden arındırılması için iş süreçlerimizde alınabilecek tüm tedbirleri alırız.

Değer ve ilkelerimizle şekillenen Loras Holding kültürünün kuşaklar boyu gelişerek sürdürülebilmesi, her çalışanımızın aşağıdaki sorumlulukları üstlenmesi ile mümkün olacaktır:

- *Yasalara daima uymak,*
- *Temel ahlaki ve insani değerler çerçevesinde görevlerini yerine getirmek,*
- *Tüm ilişkilerinde karşılıklı yarar sağlamak amacıyla hakkaniyetli, iyi niyetli ve anlayışlı davranmak,*
- *Her ne amaçla olursa olsun kişi ve kuruluşlardan hiçbir şekilde haksız kazanç sağlamamak, rüşvet almamak ve vermemek, bu nevi hareketlerin yapılmasını bilgisi olduğu ölçüde önlemek, yolsuzlukla mücadele kurallarına uygun hareket etmek,*
- *Açıkça yetkilendirilmedikçe şirketi taahhüt altında bırakacak bir davranışta, beyanda ya da yazışmada bulunmamak,*
- *Şirketin tüm maddi ve gayri maddi varlıklarına şahsi malı gibi özen göstermek, bunları olası kayıp, zarar, yanlış kullanım, suistimal, hırsızlık ve sabotajlara karşı korumak,*
- *Parasal değeri olan veya olmayan, şahsi veya siyasi çıkar için mesaisini ve şirket kaynaklarını doğrudan ve dolaylı olarak kullanmamak,*
- *Etik kurallara ve bu kuralları destekleyen tüm uygulama prensiplerine uygun olarak hareket etmek ve bu kapsamda diğer çalışanların işlerini gereği gibi yerine*

getirmelerini engelleyecek davranışlarda bulunmamak, iş ahengini bozmamak, karar ve uygulamalarında tereddüde düştüğünde yöneticisine danışmak,
— *Herhangi bir ihlalle karşılaştığında Etik Kurula bildirmek.*

6. VARLIK VE HAKLARIMIZIN KORUNMASI

Varlıklarımızın Korunması:

Her türlü şirket kaynağını¹ amacına ve prosedürlere uygun olarak kullanır ve korur, kaynaklarımızın kullanımında herhangi bir ihmal, hasar veya olumsuzluğun gözlenmesi halinde ilgili yöneticilerimize bilgi veririz.

Bilgi teknolojileri kaynaklarını²; iş amaçları için, yasalara ve şirket yönetmeliklerine uygun bir şekilde sorumlulukla kullanır, korur ve yetkili olmayan kişilerin bu kaynaklara ulaşmaması için gerekli tedbirleri alırız.

Mesai saatleri içinde, zamanı verimli kullanır, özel işlere zaman ayırmayız. Çalışanlarımızı şahsi işlerimiz için görevlendirmeyiz.

Fikri Mülkiyet Haklarımızın Korunması:

Yeni geliştirilen ürün, süreç ve yazılımların fikri mülkiyet haklarını teminat altına alabilmek için yasal olarak işlemlerin zamanında başlatılmasını ve tamamlanmasını sağlar, bu tür buluş ve bilgilerin yazılı onay alınmaksızın üçüncü kişilerle paylaşılmasını önleriz.

Şirketlerimize ait her türlü fikri ve sınai mülkiyet haklarına ilişkin gizli bilgilerin üçüncü kişiler ile paylaşılmasının gerektiği durumlarda, hakların korunması için gerekli tedbirleri ilgili prosedürlere uygun olarak alırız.

Diğer firmalara ait patent, telif hakları, ticari sırlar, marka, bilgisayar programları ya da diğer fikri ve sınai mülkiyet haklarının hukuka aykırı bir şekilde kullanımından kaçınırız.

Olağanüstü Durumlara Yönelik Hazırlıklarımız:

Olası terör, doğal afet ve art niyetli girişimlere karşı şirket çalışanlarımızın, bilgi sistemlerimizin, fabrika, idari tesis ve mağaza gibi alanlarımızın korunması için gerekli tedbirleri alırız. Bu kapsamda; gerekli kriz planlamasını yapar, ekipler oluşturur, bu yolla kriz anında minimum kayıpla işin sürekliliğini sağlayıp, varlıklarının çalınmasını veya zarara uğramasını önleriz.

¹ Şirketlerimize ait bütün; bilgi, belge, makine, teçhizat, mobilya, demirbaşlar, kırtasiye, promosyon, temizlik, mutfak, bilgi işlem sarf malzemeleri vb.

² Şirketlerimizin sahibi olduğu veya kiraladığı tüm yazılım, bilgisayar, mobil cihaz, telefon ve çevre birimleri ile bu kaynaklar kullanılarak oluşturulan, saklanan veya iletilen bilgilerdir.

7. ÇIKAR ÇATIŞMASI³ DURUMUNDA TUTUMUMUZ

Akraba ve Yakınlarla İş İlişkileri:

Çalışanlarımız,

- Unvan ve yetkilerinden faydalanarak, kendisi, yakınları veya üçüncü kişiler lehine haksız menfaat sağlamaz,
- Müşteri veya tedarikçi şirkette aynı iş ile ilgili birinci derecede karar verme mevkiinde bulunan kişilerin yakın akraba olması durumunda şirket yönetimine yazılı olarak bilgi verir.
- Başka bir şirkette pay sahibi olmaları veya yatırımlarına iştirak etmeleri durumunda (Borsada işlem gören menkul kıymetler hariç), bunlara ilişkin mevcut bilgileri ve/veya değişiklikleri şirket yönetimimize yazılı olarak derhal bildirir. Bu konu adaylarla yapılacak iş görüşmelerinde de özellikle sorgulanır.
- Ticari ilişki içinde bulunulan bir başka şirkette yakınlarının pay veya maddi menfaat sahibi olmasının öğrenmesi durumunda şirket yönetimine yazılı bilgi verir.

Akrabaların İstihdamı:

Doğrudan işe alıma yetkili olan kişilerin; birinci derece akrabalarını, kardeşlerini ve eşlerini veya kardeşlerini kişinin yetkili olduğu kurumlarda istihdam ettirmeyiz.

Şirket Dışındaki Çalışmalar:

Çalışanların mesai saatleri dışında bir başka kişi (aile ferdi, dost, diğer üçüncü şahıslar) ve/veya kurum için ücret veya benzer bir menfaat karşılığı çalışmaları veya bir işe yatırım yapmaları aşağıdaki koşullarla mümkündür:

- Şirkette sürdürdükleri görev ve diğer şirket uygulamaları ile çıkar çatışması yaratmaması.
- Şirketteki görevlerini yerine getirme ve performansını olumsuz etkilememesi.
- Kurum kaynaklarının kullanılmaması.
- Bağlı olunan kurumun en üst yöneticisinin yazılı izninin alınması.

İşten Ayrılan Çalışanlarımızla İş İlişkisi:

Eski çalışanlarımızın tekrar bünyemizde istihdam edilebilmesi için; Etik Davranış Kurallarından herhangi birinin ihlali sebebiyle ilişkisinin kesilmemiş olması şartı aranır.

Eski çalışanlarımızın bizzat şirket kurarak ya da başka bir şirkete ortak ya da yönetici olarak şirketlerimizle; satıcılık, yüklenicilik, danışmanlık, komisyonculuk, temsilcilik, bayilik veya

³ Kendilerine, yakınlarına, arkadaşlarına ya da ilişkide bulunduğu kişi veya kuruluşlara sağlanan her türlü menfaat sebebiyle çalışanların, görevlerini tarafsız bir şekilde icra etmelerinin etkilenebilmesi durumu.

benzeri şekillerde iş ilişkisine girmek istemesi durumunda şirket menfaatleri çerçevesinde hareket eder; ahlaki ve etik kurallar çerçevesinde çıkar çatışmalarına izin vermeyiz.

Bu durumdaki kişilerle; eski çalışanımızın daha önce çalışmış olduğu Holding Şirketi ile yazılı referans kontrolü gerçekleştirilerek, uygunsuz bir hususun tespit edilmemesi durumunda Loras Holding Yönetim Kurulunun onayı alınmak kaydıyla çalışılabilir.

8. İLETİŞİM VE BİLGİLENDİRME

Paydaşlarımızla iletişim kanallarını sürekli açık tutarak eleştiri ve önerilerinden istifade eder, olumlu ilişkilerin devamını sağlarız.

Kamuoyu ile görüş paylaşımını Kamu Aydınlatma Platformu ilkeleri çerçevesinde, Hukuk, Kurumsal İletişim ve/veya Yatırımcı İlişkileri Birimleriyle koordineli olarak gerçekleştiririz.

B- UYGULAMA PRENSİPLERİ

1. GENEL

Etik Davranış Kurallarını ihlal ettiği tespit edilen kişiler için Loras Holding disiplin yönetmeliği hükümleri doğrultusunda iş akdinin feshine kadar varabilecek disiplin müeyyideleri uygulanabilir.

2. YÜKÜMLÜLÜKLER

Tüm çalışan ve yöneticiler:

- Etik Davranış Kuralları ve Uygulama Prensiplerini okumalı ve belirlenen yükümlülüklerle uymayı yazılı taahhüt etmelidir.
- Etik kurallar ve benzer düzenlemelerde belirtilen görevlerini anlamalı, kabul etmeli ve yerine getirmeli; işlerini yaparken etik davranışı alışkanlık haline getirmelidir.
- Kendileri ya da bir başkası etik kuralları ihlal ettiğinde veya ihlale zorlandığında belirtilen prosedürler doğrultusunda durumu gecikmeden Etik Kurul'a raporlamalıdır.
- Etik kurallar veya benzeri düzenlemeler konusunda bilgi sahibi olmamaları kişileri sorumluluklarından muaf tutmaz. Çalışanlar, ihlallerle ilgili merak ettikleri konular ve soruları için Etik Kurul'a başvurmalıdır.

3. ETİK KURUL

Loras Holding Etik Kurulu; Yönetim Kurulu Başkanı tarafından belirlenir. Etik Kurul üyeleri kurul çalışmaları esnasında hiçbir baskı veya etki altında bırakılamazlar ve kurul kararlarındaki tercihleri sebebi ile eleştirilemezler.

Etik Kurul Çalışma Prensipleri:

Etik Davranış Kuralları ve Uygulama Prensipleri ile tanımlanan ve tüm faaliyetlerde uygulanması gereken etik kuralların işleyişi Holding bünyesinde oluşturulmuş Etik Kurul tarafından yönetilir.

Etik Kurul:

- Etik kurallara uyum sisteminin tesisi için gerekli ekipman, eğitim ve yönetim yapısını tayin ederek, gerekli durumlarda bu faaliyetler için kişi ve/veya kişileri görevlendirir.
- Etik kuralların tüm şirket genelinde özümseme uygulanması ile ilgili görevleri yerine getirir.
- Tüm çalışanların, şirket hissedarlarının ve müşterilerin, etik kural ve her türlü benzer düzenleme ihlalini bildirebilmeleri için genel kural ve prosedürleri sistematik hale getirir.
- Gerektiğinde etik kurallar ile ilgili duyuruları yayınlar.
- Çalışanların, etik kuralların ihlal edildiğine ya da birilerinin kural ihlaline zorlandığına hükmetmeleri ve raporlayabilmeleri için gerekli raporlama sistemini düzenler.

İhlallerin Bildirilmesi:

Loras Holding çatısı altında görev yapsın veya yapmasın tüm paydaşlarımız, yürütülen faaliyetlerle ilgili olarak temel değerlerin, etik ilkelerin ve bunlara bağlı olarak oluşturulmuş kuralların ihlal edildiğini düşünmeleri halinde; Etik Kurula, aşağıdaki yollardan, isimli veya isim beyan etmeksizin bildirebilirler.

- E-posta: etik@lorasholding.com
- Telefon: 0332 221 39 96
- Loras Holding internet sitesi

Bildirimlerin ve Bildirenlerin Gizliliği:

Bütün bildirimlerle ilişkin her türlü bilginin yasalar ve kurumsal düzenlemeler kapsamında gizliliği sağlanacaktır.

Etik İlkelerin ihlal edilmiş olduğuna veya olabileceğine somut ipuçları nedeniyle inanan kişiler; bu olayı Etik Kurula bildirme hakkından yararlandığı takdirde; bunun kendisi aleyhine hiçbir olumsuz sonuç doğurmayacağından emin olabilir.

Etik İlkelere aykırı davranışları veya bu yöndeki şüpheli durumları bildiren kişilerin kimliği; mümkün mertebe ve yasaların izin verdiği kapsamda gizli tutulacaktır. Bu kural; Etik İlkelere aykırılık teşkil eden veya şüphelenilen olayların incelenmesi sırasında Kurula bilgi veren diğer kişiler için de geçerlidir.

Etik Kurul Üyeleri ile İlgili İhlal Bildirimlerinde Uygulanacak Yöntem:

Etik Kurul üyelerinden birisi, kendisi hakkında yapılmış ihlal bildirimlerinin görüşüldüğü toplantılara katılmaz.”

BÖLÜM IV- YÖNETİM KURULU

1. Yönetim Kurulunun Yapısı, Oluşumu:

Hâlihazırda görev başında olan Yönetim Kurulu Üyeleri aşağıda gösterilmiştir:

<u>Adı Soyadı</u>	<u>Unvanları</u>
Adnan ÇOLAK	Yönetim Kurulu Başkanı
Okan UYSAL	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Fulya ÇOLAK	Yönetim Kurulu Üyesi
Ayhan GÖK	Yönetim Kurulu Üyesi
Cüneyt Arda CEYLAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Murat KARATAŞ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu’nun ve esas sözleşme ile münhasıran Genel Kurul’ca verilmiş olan yetkiler haricinde kalan bilumum işler hakkında karar vermeye yetkilidir.

Yönetim Kurulu Başkanı ile Genel Müdür aynı kişi değildir.

Üyeler SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri’nde yer alan niteliklere sahip olup, bu husus ayrıca ana sözleşmemizde yer almamaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri kendi alanlarında öncü ve lider vasıflı kişilerdir. Şirket bünyesinde yürütülen projelerde kendi alanlarında edinmiş oldukları tecrübe ve bakış açısı ile yönlendirici görev almak üzere Genel Kurul tarafından seçilmişlerdir.

Yönetim Kurulu Üyeleri’nin Şirket ile iş yapması ve rekabet etmesi Türk Ticaret Kanunu’nun 395. ve 396.maddelerindeki hükümlere tabidir. Yönetim Kurulu Üyeleri, Şirketin ve pay sahiplerinin çıkarlarını korumak, gözetim, izleme, yönlendirme ve denetim amacına yönelik olarak, Holding Şirketlerinin yönetim kurullarında görev alabilirler. Bunun haricindeki görevler Yönetim Kurulu’nun kabul edeceği kurallar dahilinde ve onayı ile mümkündür.

2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları:

Yönetim Kurulu, şirket işlerinin lüzumuna göre Başkanlığın daveti veya üyeler, gerekçe göstererek Başkandan Yönetim Kurulu’nu toplantıya çağırmasını isteyebilirler. Yönetim Kurulu’nun ayda en az bir defa toplantı yapması mecburidir. Toplantılar şirket merkezinde veya lüzum görülen hallerde başka bir yerde veya şehirde toplanmayı kararlaştırabilirler. Yönetim Kurulu toplantılarının gündemi Şirket Yönetim Kurulu Başkanının mevcut yönetim kurulu üyeleri ile görüşmesi sonucu oluşmaktadır. 2024 yılı içerisinde yapılan toplantılarda

Yönetim Kurulu Üyeleri tarafından alınan kararlar aleyhine farklı görüş açıklanmamıştır.

3. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı:

Şirket Yönetim Kurulu'na bağlı olarak Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetim Komitesi ve Risk Komiteleri oluşturulmuştur.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum:

- Kurumsal yönetim komitesi, şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını gözetir.
- Kamuya açıklanacak “Kurumsal Yönetim Uyum Raporu”nu gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin Komitenin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol etmek.
- Kurumsal Yönetim İlkelerinin Şirket içerisinde geliştirilmesini, benimsenmesini ve uygulanmasını sağlamak, uygulanmadığı konularda çalışma yaparak, Yönetim Kurulu'na uyum derecesini iyileştirici önerilerde bulunmak.
- Kurumsal Yönetim İlkelerini takip ederek, gerekli unsurların Şirket bünyesinde uygulanması amacıyla Yönetim Kurulu'na öneride bulunur.

Yönetimsel Kontrol:

- Komite, yönetimsel risk ve zafiyet oluşturabilecek alanların tespit edilmesi ve eksikliklerin giderilmesi konusundaki planlar hakkında yönetimin ve ilgili tarafların görüşlerini alır.
- Komite, yönetim ile ilgili ortaklığa ulaşan önemli şikâyetleri inceler; sonuca bağlanmasını sağlar ve çalışanların bu konulardaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde yönetime iletilmesini temin eder.

Kamuya Yapılacak Açıklamalar:

- Komite, kamuya açıklanacak faaliyet raporunu gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin Komitenin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını gözden geçirir.
- Komite, kamuya yapılacak açıklamaların ve analist sunumlarının, yasa ve düzenlemeler başta olmak üzere, Şirketin “Bilgilendirme Politikası”na uygun olarak yapılmasını sağlayıcı öneriler geliştirir.

İç Düzenlemelere Uyum:

- Komite, iç düzenlemelerin yazılı olmasını ve ilgili çalışanlara ulaşmış olmasını sağlar.

- Komite, iç düzenlemelerin ve kabul edilebilir davranış biçimlerinin, Şirket yönetimi tarafından uygun bir iletişim yöntemi ile çalışanlara aktarılıp aktarılmadığını değerlendirir.
- Komite, iç düzenlemelere uyumun takibi konusunda Şirket yönetimi tarafından yapılan çalışmaları değerlendirir.
- Komite, Yönetim Kurulu Üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır niteliğindeki bilginin kötüye kullanılmasını önleyen iç düzenlemelere uyumu gözetir.

Yönetim Kuruluna Seçilecek Adayların ve Üst Düzey Yöneticilerin Belirlenmesi:

- Komite, Yönetim Kuruluna ve üst yönetime uygun adayların saptanması konusunda şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler geliştirilmesi konularında çalışmalar yapar.
- Komite, Yönetim Kurulu Üyeleri ve üst düzey yöneticilere ilişkin performans değerlendirmesi, ücret ve ödüllendirme politikası ile kariyer planlaması konularında, yaklaşım, ilke ve uygulamaların belirlenmesine yönelik çalışmalar yapar.
- Komite, Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ve yöneticilerin sayısı konusunda öneriler geliştirir.
- Komite gerek gördüğü takdirde, İnsan Kaynakları biriminin görüş ve önerilerini alır.

PAY SAHİPLERİ İLİŞKİLERİ:

- “Pay Sahipleri İlişkiler Birimi” (Birim), Komite bünyesinde ve Komite Başkanına bağlı olarak, ortaklar ve yatırımcılar arasındaki tüm ilişkileri izlemek ve bunların bilgi edinme hakları gereklerinin eksiksiz yerine getirilmesini sağlamak amacıyla kurulmuştur.
- Birim yeteri kadar uzman personelden oluşur.
- Birim;
 - Pay sahiplerinin ve yatırımcıların bilgi taleplerini, mevzuat, esas sözleşme, kurumsal yönetim ilkeleri ve bilgilendirme politikası çerçevesinde yerine getirir,
 - Mevzuat, esas sözleşme, kurumsal yönetim ilkeleri ve bilgilendirme politikası çerçevesinde yurt içinde ve yurt dışında periyodik yatırımcı bilgilendirme toplantılar düzenler veya düzenlenen toplantılara iştirak eder,
 - Web Sitesinin, yerli ve yabancı yatırımcılar için aktif bir iletişim platformu haline getirilmesi konusunda gerekli çalışmaları yapar,
 - Kamuyu aydınlatma ile ilgili sürecin mevzuata uygun şekilde gerçekleşmesini gözetir ve izler,
 - Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlar,
 - Faaliyet raporlarının mevzuat ve SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin öngördüğü şekilde hazırlanmasını sağlar,
 - Genel Kurul toplantılarının usulüne uygun şekilde yapılmasını takip eder,
 - Genel Kurul toplantılarında pay sahiplerine sunulacak dokümanları hazırlar,
 - Toplantı tutanaklarının usulüne uygun tutulması amacıyla gerekli çalışmaları yapar.

RAPORLAMA SORUMLULUĞU:

- Komite, yetki ve sorumluluk alanına giren konularda Yönetim Kurulu'nun bilgilendirilmiş olmasını sağlar.
- Komite, yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar.
- Komite, çalışmalarını ve önerilerini rapor haline getirerek Yönetim Kuruluna sunar.

Diğer Sorumluluklar

- Komite, kurumsal yönetim konusunda literatürdeki gelişmeleri takip ederek, bunların Şirket yönetimi üzerindeki etkisini araştırır.
- Komite, Yönetim Kurulu tarafından talep edilen kurumsal yönetim kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirir.
- Komite, gerekli gördüğü takdirde özel incelemeler başlatabilir ve bu incelemelerde kendisine yardımcı olmak üzere konusunda uzman kişileri danışman olarak atayabilir.
- Komite kendi performansını düzenli olarak gözden geçirir.

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri:

Adı Soyadı	Unvanı	
Cüneyt Arda CEYLAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Komite Başkanı
Murat KARATAŞ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Komite Üyesi
Hasan ÖZÜLKÜ	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	Komite Üyesi

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTENİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI:

İç Kontrol:

- Komite, şirketin iç kontrol sisteminin etkinliği ve yeterliliği konusunda çalışmalar yapar.
- Komite, iç kontrol sisteminin yeterliliğini bağımsız denetim şirketi ile beraber değerlendirir.
- Komite, yönetimin ve çalışanların etik kurallara uyumunu gözetir.
- Komite, çalışanlar tarafından muhasebe, iç kontrol, denetim, etik kurallar ve diğer konulardaki yapılan şikâyetlerin ve bilgilerin gizliliğinin korunması kaydıyla değerlendirilmesine yönelik sistem geliştirir, bu tür şikâyetleri periyodik olarak değerlendirir.
- Komite, iç kontrol sisteminin çalışmalarını takip eder ve etkin çalışmasını gözetir.
- Komite, iç kontrol sistemine ilişkin olarak elde edilen bulguları değerlendirir ve Yönetim Kurulu'na raporlar.
- Komite, Yönetim Kurulu Üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır niteliğindeki bilginin düzenlenmesini önleyen şirket içi düzenlemelere ve politikalara uyumu gözetir.

- Komite, şirket yönetiminin, iç kontrolün ve risk yönetiminin önemini, Şirket çalışanları ile paylaşım paylaşmadığını ve Şirkette doğru bir “Kontrol Kültürü”nün yerleşip yerleşmediğini değerlendirir.
- Komite, iç kontrol altyapısının Şirketin tüm iştiraklerinde sağlıklı bir şekilde işlemesi, çalışanlar tarafından anlaşılması ve yönetim tarafından desteklenmesi konularında Yönetim Kurulu’na önerilerde bulunur.
- Komite, iç kontrol süreçlerinin yazılı hale getirilmesini ve etkinliğinin sürekli kılınmasını teminen periyodik olarak güncellenmesini sağlar.
- Komite, Şirketin iştirakleri ile İç Denetim Birimi arasındaki koordinasyonun ve iletişimin sağlıklı bir şekilde işlemlerini gözetir.
- Komite, Şirketin bilgisayar sisteminin güvenliği ve işletilmesi konusunda yönetimin hesap verebilirliği ile bilgisayar sisteminin çalışamaz hale gelmesi durumunda, işlemlerin kayıtlara aktarılması ve korunması konularında kriz planlarını ve şirketin yedekleme konusundaki hassasiyetini gözden geçirir.
- Komite, İç Denetim Birimi tarafından, iç kontrol ile ilgili olarak yapılan uyarı ve tavsiyelerin, uygulamaya konulup konulmadığını araştırır.

İç Denetim:

- Komite, İç Denetim Birimi’nin çalışma esaslarına uygunluğunu takip eder. Birimin planlarını, faaliyetlerini, organizasyon yapısını ve iç denetçilerin yeterliliğini inceler.
- Komite, İç Denetim Birimi’nin performansını ve bağımsızlığını takip eder.
- Komite, yönetim, iç denetim uzmanları, bağımsız denetçiler ve Yönetim Kurulu’nun birlikte katılacağı toplantılar düzenler.
- Komite, İç Denetim Birimi ile periyodik toplantılar düzenler.
- Komite, İç Denetim Birimi çalışmalarını ve organizasyon yapısını gözden geçirir; iç denetim uzmanlarının çalışmalarını sınırlayan veya çalışmalarına engel teşkil eden hususlar hakkında Yönetim Kurulunu bilgilendirir ve önerilerde bulunur.
- Komite, İç Denetim Birimi’nde çalışan personelin, atanması, yerinin değiştirilmesi ve görevden alınması konularında bu kişilerin niteliklerini de göz önünde bulundurarak Yönetim Kuruluna önerilerde bulunabilir.
- Komite, İç Denetim Birimi’nce hazırlanan “İç Denetim Birimi Görev ve Çalışma Esasları”nı gözden geçirir ve onaylanmak üzere Yönetim Kuruluna iletir.
- Komite, iç denetim faaliyetlerinin etkinliğini gözden geçirir. İç denetimin şeffaf olarak yapılması için gerekli tedbirlerin alınmasını sağlar.
- Komite, İç Denetçiler ile ayrıca toplanarak, Komitenin veya denetçilerin özel olarak görüşülmesini istediği konuları görüşür.
- Komite, İç Denetim Birimi tarafından gerçekleştirilen denetimler esnasında veya sonucunda tespit edilen önemli sorunların ve bu sorunların giderilmesi ile ilgili önerilerinin zamanında Komitenin bilgisine ulaşmasını ve tartışılmasını sağlar.
- Komite, İç Denetim Birimi tarafından yapılan önerilerin Şirket yönetimine ulaşmasını, tartışılmasını ve cevaplanmasını sağlar.
- Komite, Şirket iç denetim birimi tarafından düzenlenen iç denetim raporunu inceler, değerlendirir ve Yönetim Kuruluna görüş sunar. Ayrıca, İç Denetim Birimi tarafından,

iç kontrol ile ilgili olarak yapılan uyarı ve tavsiyelerin uygulamaya konulup konulmadığını araştırır.

- Komite, iç kontrol veya benzer konularda suiistimal, yasa ve düzenlemelere aykırılık veya eksikliğe yol açan olayların ortaya çıkarılmasını sağlayıcı öneriler geliştirir. Bu amaçla, Şirketin kanun ve düzenlemelere uyum konusunda geliştirdiği takip sistemini, disiplin cezalarını, bu konularda Şirket yönetimi tarafından açılan soruşturma ve takiplerin sonuçlarını gözden geçirir, gerekli düzenleme ve işlemlerin yapılması için yönetime önerilerde bulunur.

Bağımsız Dış Denetim:

- Komite, bağımsız dış denetimin, etkin, yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tedbirleri alır.
- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları, Komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.
- Komite, bağımsız dış denetçilerin önerdiği denetim kapsamını ve denetim yaklaşımını gözden geçirir; çalışmalarını sınırlayan veya çalışmalarına engel teşkil eden hususlar hakkında Yönetim Kurulunu bilgilendirir ve önerilerde bulunur.
- Komite, bağımsız denetim firmasından veya ilişkili kuruluşlarından sağlanan danışmanlık hizmetlerini de göz önünde bulundurarak, bağımsız dış denetçilerin bağımsızlığı konusunda karar verir.
- Komite, bağımsız dış denetçiler ile ayrıca toplanarak, Komitenin veya denetçilerin özel olarak görüşülmesini istediği konuları görüşür.
- Komite, bağımsız dış denetçiler tarafından gerçekleştirilen denetimler esnasında veya sonucunda tespit edilen önemli sorunların ve bu sorunların giderilmesi ile ilgili önerilerinin zamanında Komitenin bilgisine ulaşmasını ve tartışılmasını sağlar.
- Bağımsız dış denetçiler Şirketin muhasebe politikası ve uygulamalarıyla ilgili önemli hususları; daha önce Şirket yönetimine iletilen uluslararası muhasebe standartları çerçevesinde alternatif uygulama ve kamuya açıklama seçeneklerini, bunların muhtemel sonuçlarını ve uygulama önerilerini, ayrıca Şirket yönetimiyle olan önemli yazışmaları Komitenin bilgisine sunar.
- Komite, bağımsız dış denetçiler tarafından yapılan önerilerin Şirket yönetimine ulaşmasını, tartışılmasını ve cevaplanmasını sağlar.
- Bağımsız denetim şirketinin atanması veya görevden alınmasına ilişkin Yönetim Kurulu'na öneride bulunur.
- Bağımsız denetimin içeriğini inceler, yeterliliğini ölçer. Komite, bağımsız dış denetçilerin performansını değerlendirir.
- Bağımsız denetim şirketinin ve çalışanlarının objektifliğine engel olabilecek, bağımsızlığını bozabilecek durumları tespit eder.
- Bağımsız denetim şirketine ilişkin bağımsızlık analizini de içeren bir değerlendirme raporu düzenleyerek Yönetim Kurulu'na sunar.

Finansal Raporlama:

Genel:

- Komite, periyodik mali tabloların ve dipnotlarının yürürlükteki mevzuat ve uluslararası muhasebe standartlarına uygunluğunu takip eder ve onaylar.
- Komite, önemli muhasebe ve raporlama konuları ile hukuki sorunları gözden geçirir ve bunların mali tablolar üzerindeki etkisini araştırır.
- Komite, finansal risk oluşturabilecek alanların tespit edilmesi ve zafiyetlerin giderilmesi konusundaki planlar hakkında Şirket Yönetiminin ve Denetçilerin görüşlerini alır.
- Komite, özellikle türev işlemler vb. karmaşık ve sıra dışı işlemlerin incelenmesine özel önem verir.
- Komite; varlık ve kaynakların değerlemesi, garanti ve kefaletler, sosyal sorumlulukların yerine getirilmesi, dava karşılıkları, diğer yükümlülükler ve şarta bağlı olaylar gibi, muhasebe kayıtlarına aktarılmasında Şirket yönetiminin değerlendirmesine ve kararına bırakılmış işlemleri gözden geçirir.
- Komite, ortaklar ve menfaat sahiplerinden gelen mali tabloları etkileyecek derecede önemli şikâyetleri inceler ve sonuca bağlar.
- Komite, Bağımsız denetim kuruluşu ile beraber mali tabloları önemli derecede etkileyecek olan muhasebe politikaları ve prensipleri ve Şirketin faaliyetini önemli ölçüde etkileyecek olan mevzuat değişikliklerini inceler.
- Komite, finansal raporlara etkisi olabilecek kanuni her türlü durumu Şirket Hukuk Birimi ile beraber inceler.
- Komite;
 - Ara dönemde gerçekleşen finansal sonuçlar ile bütçelenen veya tahmin edilen finansal sonuçlar arasında oluşan önemli farklar,
 - Finansal oranlardaki önemli değişiklikler ile bu değişikliklerin Şirketin operasyonlarındaki değişiklikler ve finansman uygulamaları ile tutarlı olup olmadığı,
 - Muhasebe veya finansal raporlama uygulamalarında gerçekleşen veya planlanan bir değişikliğin söz konusu olup olmadığı,
 - Herhangi sıra dışı veya önemli işlemin olup olmadığı,
 - Finansal bilgiler ile ilgili olarak kamuya yapılan açıklamaların yeterli ve uygun bilgileri içerip içermediği, konularında inceleme yapar.

Mali tablolar, Duyurular ve Sunumlar:

- Komite, kamuya açıklanacak mali tablo ve dipnotlarının, Şirketin izlediği muhasebe ilkelerine ve gerçeğe uygunluğu ile doğruluğuna ilişkin olarak, Şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kuruluna yazılı olarak bildirir.
- Komite, kamuya açıklanacak faaliyet raporunu gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin Komitenin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını gözden geçirir.

- Komite, finansal bilgiler ile ilgili olarak, kamuya yapılacak açıklamaların ve analist sunumlarının, yasa ve düzenlemeler başta olmak üzere, Şirketin “bilgilendirme politikasına” uygun olarak yapılıp yapılmadığını kontrol eder.
- Komite, finansal bilgiler ile ilgili olarak kamuya yapılacak açıklamaların hangi ölçüde Denetçilerin kontrolünden geçtiği ve söz konusu duyuru ve sunumların nasıl hazırlandığı konularını araştırır.
- Şirketin mali tablolarının hazırlanmasını önemli ölçüde etkileyecek; muhasebe politikalarında, iç kontrol sisteminde ve mevzuatta meydana gelen değişiklikleri Yönetim Kurulu'na raporlar.

Kanun ve Düzenlemelere Uyum:

- Şirket faaliyetlerinin mevzuata ve şirket içi düzenlemelere uygun olarak yürütülüp yürütülmediğini izler. Düzenlemelere aykırı hareket edilmesi halinde uygulanacak kuralları belirler.
- Komite, Şirketin kanun ve düzenlemelere uyum konusunda geliştirdiği takip sistemini; disiplin cezaları dahil suiistimal, haksız kazanç, kanun ve düzenlemelere uymama vb. konularda Şirket yönetimi tarafından açılan soruşturma ve takiplerin sonuçlarını gözden geçirir.
- Komite, Şirket muhasebesi, iç kontrol sistemi, bağımsız dış denetim vb. konularda ortaklığa ulaşan önemli şikâyetleri inceler; sonuca bağlanmasını sağlar ve şirket çalışanlarının bu konulardaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde Şirket yönetimine iletilmesini temin eder.
- Komite, Şirket yönetiminden, hukukçularından veya Şirket dışı hukuk danışmanlarından, Şirket aleyhine açılan davalar, bu davalar ile ilgili olarak ayrılan karşılıklar, ayrılması gereken karşılıklar, konusu kalmayan karşılıklar ve oluşabilecek toplam risk ile ilgili olarak her üç ayda bir düzenli rapor alır ve değerlendirir.
- Komite, mali tablo ve dipnotların hazırlanmasında, Şirketin tabi olduğu mevzuat hükümlerine uyduğu konusunda gerekli bilgileri alır ve bunları değerlendirir.
- Komite, çıkabilecek çıkar çatışmaları ve Şirketin ticari sırlarının kötüye kullanılması konularında Yönetim Kuruluna bilgi sunar ve önerilerde bulunur.
- Komite, düzenleyici otoriteler tarafından gerçekleştirilen denetim ve soruşturma sonuçlarını gözden geçirir, Yönetim Kurulu'na bilgi sunar ve önerilerde bulunur.

İç Düzenlemelere Uyum:

- Komite, iç düzenlemelerin yazılı olmasını sağlar ve ilgili çalışanlara ulaşmış olmasını sağlayıcı önlemler geliştirir.
- Komite, iç düzenlemelerin ve kabul edilebilir davranış biçimlerinin, Şirket yönetimi tarafından uygun bir iletişim yöntemi ile çalışanlara aktarılıp aktarılmadığını değerlendirir.
- Komite, iç düzenlemelere uyumun takibi konusunda Şirket yönetimi tarafından yapılan çalışmaları değerlendirir.

- Komite, Yönetim Kurulu Üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır niteliğindeki bilginin kötüye kullanılmasını önleyen iç düzenlemelere uyumu gözetir.
- Komite, Şirket ve iştiraklerinin varlıklarının uygunsuz ve yetkisiz kullanımlara karşı korunmasını sağlayıcı öneriler geliştirir ve Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunar.

Diğer Sorumluluklar:

- Komite, Yönetim Kurulu tarafından talep edilen diğer gözetim ve izleme faaliyetlerini yerine getirir.
- Komite, gerekli gördüğü takdirde özel soruşturmalar başlatabilir ve bu soruşturmalarda kendisine yardımcı olmak üzere konusunda uzman kişileri danışman olarak atayabilir.
- Komite, gerekli gördüğü takdirde belirli hususları Şirket Genel Kurul toplantı gündemine alabilir.
- Komite kendi performansını düzenli olarak gözden geçirir.
- Komite, Şirketin mali tabloları, iç kontrol sistemi, bağımsız denetim faaliyeti veya faaliyet konusu ile ilgili ortaklar ve menfaat sahiplerinden gelen şikâyetleri inceler ve sonuca bağlar. Bu tür şikâyetlerin Komiteye ulaşması ve değerlendirilebilmesi için gerekli alt yapıyı oluşturmak Komitenin görevidir.
- Şirket içinde yasal düzenlemelere ve Şirket içi yönetmeliklere uyumun sağlanmasını gözetmek ve Şirketin faaliyetlerine ilişkin yasal düzenlemelerde meydana gelen değişikliklerin Şirket yapısına uyarlanmasını sağlamak Komitenin görevidir. Bu kapsamda Komite, yasal mevzuatın öngördüğü yükümlülüklerin izlenmesi konusunda ilgili birimler tarafından bilgilendirilir.

Denetimden Sorumlu Komite Üyeleri:

Adı Soyadı	Unvanı	
Cüneyt Arda CEYLAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Komite Başkanı
Murat KARATAŞ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	Komite Üyesi

Riskin Erken Saptanması Komitesinin görevleri:

- Sistematik “Risk Yönetim Kültürü” kavramını geliştirmek ve yaygınlaştırmak.
- Şirketin karşı karşıya olduğu riskleri tanımlamak, ölçmek, analiz etmek, izlemek ve raporlamak, kontrol edilebilen ve kontrol edilemeyen riskleri azaltmak amacıyla uyarılarda bulunmak.
- Risk yönetimi stratejileri esas alınarak, Yönetim Kurulu'nun görüşleri doğrultusunda risk yönetimi politikaları ve uygulama usullerini belirlemek, uygulanmasını ve bunlara uyulmasını sağlamak,
- Risk yönetimi sürecinde temel bir araç olan risk ölçüm modellerinin tasarımı, seçilmesi, uygulamaya konulması ve ön onay verilmesi sürecine katılmak, modelleri

düzenli olarak gözden geçirmek, senaryo analizlerini gerçekleştirerek gerekli değişiklikleri yapmak

- Risk izleme fonksiyonunu etkin bir şekilde yerine getirmeyi sağlamak üzere gerekli görüldüğünde ilgili birimlerden bilgi, görüş ve rapor talep etmek.
- Şirket genelinde risk yönetim faaliyetlerinin etkinliğini ve sonuçlarını izlemek ve değerlendirmek
- Kritik riskleri ve bu risklerle ilgili gelişmeleri düzenli olarak takip etmek

Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeleri:

Adı Soyadı

Unvanı

Murat KARATAŞ

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Komite Başkanı

Okan UYSAL

Yönetim Kurulu Üyesi Başkan Vekili

Komite Üyesi

KOMİTELERİN 2024 YILI FAALİYETLERİ VE YÖNETİM KURULU DEĞERLENDİRMESİ

2024 yılı komite çalışmaları sırasında gerek duyulması halinde şirket ve Loras Grubu bünyesindeki uzman personelin bilgi birikimi ve tecrübelerinden faydalanmışlardır. Dışarıdan bağımsız uzman görüşü alınmasını gerektiren bir konu veya sorunla karşılaşmamıştır.

Kurumsal Yönetim, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi yılda 4 sefer toplantı gerçekleştirmektedir. 2024 yılı içerisinde Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetimden Sorumlu Komite ve Riskin Erken Saptanması Komitesi 4'er kez toplantı gerçekleştirmiştir. Toplantı sonuçları hakkında Yönetim Kurulu bilgilendirilmiştir.

2024 yılında Yönetim Kurulumuz bünyesinde kurulan komiteler, belirtilen çalışma esaslarına uygun olarak faaliyet göstermiş ve toplantılarını yapmış, toplantı sonuçları Yönetim Kurulumuz ile paylaşılmıştır. Yönetim Kurulumuzca komitelerin etkin bir şekilde çalıştığı değerlendirilmektedir.

4. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Ana sözleşmenin 9. maddesinde sair komiteler oluşturulabilir ifadesinden hareketle, Risk yönetimi komitesi oluşturulmuş olup, şirketin maruz kalabileceği risklerin izlenmesi ve risk yönetimi süreçlerinin yürütülmesi için gerekli politikaların geliştirilmesi hedeflenmektedir.

5. Şirketin Stratejik Hedefleri

Misyonumuz; İş ve iletişim içinde olduğu tüm gruplarla uyum içinde çalışarak, mutlak müşteri memnuniyetini en üst seviyede hedefleyen hizmet sunmak.

Vizyonumuz; Başta nitelikli insan kaynakları olmak üzere; sahip olduğu tüm varlık ve değerleriyle yenilikçi hizmet üretmek ve perakende sektöründe ulusal ve uluslararası düzeyde

öncü olmak.

6. Yönetim Kuruluna Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin ücretleri, Genel Kurul tarafından Şirket'in mali durumuna göre her biri için ayrı ayrı tespit edilir. Dönem içinde hiçbir Yönetim Kurulu üyesine ve yöneticiye borç verilmemiş, doğrudan veya üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırılmamış veya lehine kefalet gibi teminatlar verilmemiştir.

Şirketimizin sürdürülebilirlik raporuna <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1258886> adresinden ulaşılabilir.