

**ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
01 Ocak-30 Haziran 2024 Ara Hesap
Dönemine ait Özet Konsolide Finansal
Tablolar, Açıklayıcı Dipnotlar ve Sınırlı
Denetim Raporu

İÇİNDEKİLER

Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu	1
Özet Konsolide Kapsamlı Kâr veya Zarar Tablosu	2
Özet Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu	3
Özet Konsolide Nakit Akım Tablosu	4
Özet Konsolide Finansal Tablo Dipnotları	5-29

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Genel Kurulu'na;

1. Giriş

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2024 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ait özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet konsolide özkaynak değişim tablosunun ve özet konsolide nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet konsolide finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet konsolide finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

2.Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410'a "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi" uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet konsolide finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

4. Diğer Hususlar

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın 20.09.2024 tarihli yazısına istinaden stoklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller yeniden sınıflandırılmıştır.

5. Sonuç

Sınırlı denetimimize göre, ilişikteki ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

İlk İmza Tarihi

6 Eylül 2024, Ankara

Revize İmza Tarihi

23 Ekim 2024, Ankara

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Member of Nexia

Harun Aktaş

Sorumlu Denetçi

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihi İtibarıyla Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Notlar	30.06.2024	31.12.2023
Dönen Varlıklar		4.531.544.695	4.189.323.881
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.096.953.926	2.378.493.418
Ticari Alacaklar	5	15.383.393	24.698.392
Diğer Alacaklar		994.216	899.570
- İlişkili Taraf	3	2.200	-
- Diğer		992.016	899.570
Stoklar	6	3.378.511.511	1.738.203.920
Peşin Ödenmiş Giderler		9.499.554	7.228.641
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		5.865	-
Diğer Dönen Varlıklar		30.196.230	39.799.940
Duran Varlıklar		1.581.511.788	1.551.761.445
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	1.506.623.028	1.528.072.672
Maddi Duran Varlıklar	8	22.566.551	23.575.364
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9	98.209	113.409
Peşin Ödenmiş Giderler		52.224.000	-
Toplam Varlıklar		6.113.056.483	5.741.085.326

KAYNAKLAR		30.06.2024	31.12.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler		9.507.068	32.385.304
Kısa Vadeli Borçlanmalar		367.491	77.857
Ticari Borçlar	5	5.055.423	2.893.195
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		750.868	652.901
Diğer Borçlar		50.542	-
- İlişkili Taraf	3	49.226	-
- Diğer		1.316	-
Ertelenmiş Gelirler		2.197.055	25.775.848
Kısa Vadeli Karşılıklar		120.914	98.380
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		120.914	98.380
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		964.775	2.887.123
Uzun Vadeli Yükümlülükler		628.780	452.734
Uzun Vadeli Karşılıklar		628.780	452.734
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		628.780	452.734
Özkaynaklar	10	6.102.920.635	5.708.247.288
Ödenmiş Sermaye		293.700.000	293.700.000
Sermaye Düzeltme Farkları		835.110.467	835.110.467
Paylara İlişkin Primler/İskontolar (+/-)		2.166.524.569	2.166.524.569
Geri Alınmış Paylar (-)		(109.490.884)	-
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(454.086)	(407.462)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm			
Kazanç/(Kayıpları)		(454.086)	(407.462)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		109.490.884	-
Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)		2.303.828.830	1.935.282.414
Net Dönem Kârı/(Zararı)		504.210.855	478.037.300
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar		6.113.056.483	5.741.085.326

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Kâr veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Notla	1.01.2024	1.01.2023	1.04.2024	1.04.2023
	r	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Hasılat	11	195.103.526	313.778.846	129.311.013	121.792.201
Satışların Maliyeti (-)	11	(82.777.500)	(106.976.056)	(43.283.196)	(31.236.367)
Brüt Kâr/(Zarar)		112.326.026	206.802.790	86.027.817	90.555.834
Genel Yönetim Giderleri (-)		(10.959.275)	(6.015.120)	(5.922.914)	(3.411.637)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(7.111.197)	(4.996.919)	(4.088.175)	(2.182.232)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		62.533	1.762.612	62.533	613.314
Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)		94.318.087	197.553.363	76.079.261	85.575.279
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	12	794.090.629	290.023.577	225.113.439	290.023.577
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	12	(200.133.035)	-	(57.102.516)	-
Faaliyet Kârı/(Zararı)		688.275.681	487.576.940	244.090.184	375.598.856
Finansman Gelirleri	13	27.735.716	174.632.307	23.864.176	164.198.904
Finansman Giderleri (-)	13	(2.410.421)	(4.563.187)	(952.777)	(2.188.491)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)		(209.390.121)	(60.303.031)	(94.098.803)	(16.027.409)
Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)		504.210.855	597.343.029	172.902.780	521.581.860
Dönem Net Kârı/(Zararı)		504.210.855	597.343.029	172.902.780	521.581.860
Pay Başına Kazanç (TL)	14	1,72	2,03	0,59	1,78
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		01.01.2024	01.01.2023	01.04.2024	01.04.2023
		30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Dönem Net Kârı/(Zararı)		504.210.855	597.343.029	172.902.780	521.581.860
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(46.624)	(355.496)	(23.958)	(44.833)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)		(46.624)	(355.496)	(23.958)	(44.833)
Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)		(46.624)	(355.496)	(23.958)	(44.833)
Toplam Kapsamlı Gelir		504.164.231	596.987.533	172.878.822	521.537.027

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri	Geri Alınmış Paylar (-)	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Kârlar	Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)	Net Dönem Kârı/(Zararı)	Toplam
01 Ocak 2023	220.000.000	807.729.669	-	-	(198.037)	-	-	593.663.768	1.341.618.646	2.962.814.046	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	1.341.618.646	(1.341.618.646)	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	(355.496)	-	-	-	597.343.029	596.987.533	
30 Haziran 2023	220.000.000	807.729.669	-	-	(553.533)	-	-	1.935.282.414	597.343.029	3.559.801.579	
01 Ocak 2024	293.700.000	835.110.467	2.166.524.569	-	(407.462)	-	-	1.935.282.414	478.037.300	5.708.247.288	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	478.037.300	(478.037.300)	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Dolayısıyla Meydana Gelen Artış/(Azalış)	-	-	-	(109.490.884)	-	109.490.884	(109.490.884)	-	-	(109.490.884)	
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	(46.624)	-	-	-	504.210.855	504.164.231	
30 Haziran 2024	293.700.000	835.110.467	2.166.524.569	(109.490.884)	(454.086)	109.490.884	2.303.828.830	504.210.855	6.102.920.635		

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

		01.01.2024	01.01.2023
	Notlar	30.06.2024	30.06.2023
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akımları		(1.233.495.998)	206.578.787
Dönem Kârı/(Zararı)		504.210.855	597.343.029
Dönem Net Kârı/(Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler;		(38.969.006)	(313.855.469)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	8-9	1.036.254	286.694
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		270.628	161.898
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(48.813.460)	(24.686.253)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/(Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-	(290.023.574)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar/(Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		9.147.973	611.819
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		(610.401)	(206.053)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(1.698.737.847)	(76.908.773)
Ticari Alacaklardaki Azalış/(Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5	9.587.213	3.089.800
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış/(Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(94.646)	868.669
Stoklardaki Azalışlar/(Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	7	(1.640.307.591)	(73.867.484)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış/(Artış)		(54.500.778)	64.929.323
Ticari Borçlardaki Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5	2.336.264	(62.310.178)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/(Azalış)		97.638	168.736
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		50.542	(521.637)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/(Azalış)		(23.578.793)	(17.558.027)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-	(430.074)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		7.672.304	8.722.099
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(1.233.495.998)	206.578.787
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		38.209.894	10.185.292
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	8-9	-	1.826.572
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8-9	(12.241)	(8.985.656)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12	12.301.671	17.344.376
Alınan Faiz		25.920.464	-
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(86.253.388)	23.723.901
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		(109.490.884)	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	13	16.350.340	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	13	(15.849.222)	-
Ödenen Faiz	13	(324.091)	(419.126)
Alınan Faiz	13	22.770.835	26.828.371
Diğer Nakit Girişleri/(Çıkışları)	13	289.634	(2.685.344)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		(1.281.539.492)	240.487.980
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		(1.281.539.492)	240.487.980
E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	4	2.378.493.418	193.425.913
F. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu		1.096.953.926	433.913.893

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1- ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

Şirket'in yasal merkezi aşağıdaki gibidir;

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

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 13'tür (31.12.2023:12 kişi).

Şirket'in 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla esas sermayesi 293.700.000 TL'dir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal değerli 293.700.000 adet hisseden oluşmaktadır (31.12.2023: Sermaye tutar 293.700.000, her biri 1 TL 293.700.000 adet).

Şirket'in yasal kayıtlarına göre sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

Ödenmiş Sermaye	30.06.2024		31.12.2023	
	Tutar	Pay Oranı	Tutar	Pay Oranı
Cem OKULLU	110.000.000	37,45%	110.000.000	37,45%
Cengiz OKULLU	110.000.000	37,45%	110.000.000	37,45%
Halka Açık Hisseler	73.700.000	25,10%	73.700.000	25,10%
Toplam	293.700.000	100%	293.700.000	100%

30 Haziran 2024 tarihi itibarı ile çıkarılmış sermayesi 293.700.000 TL olup, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 44.000.000 (kırkdörtmilyon) adet pay karşılığı 44.000.000 TL ve B grubu hamiline 249.700.000 (ikiyüzkırkdokuzmilyonyediyüzbin) adet pay karşılığı 249.700.000 TL'den oluşmaktadır.

Şirketin B Grubu Hamiline yazılı paylara ait 73.700.000 adet hisse ise 20 Eylül 2023 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlamıştır. Borsada işlem gören hisse sayısı 73.700.000 adet olup halka açıklık oranı %25,09'dur.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Finansal tablolar, **23 Ekim 2024** tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından yayımlanmak üzere onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici organların yasal finansal tabloları yayımlandıktan sonra değiştirme yetkileri vardır.

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığı birlikte “Grup” veya “Şirket” olarak anılacaktır.

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

Şirket, 17.10.2023 tarihinde İzmir'de kurulmuştur. Şirketin merkez adresi Altınyunus Mah. 3447 Sk. İlca Otel No: 2 Çeşme/İzmir'dir. Şirketin ana faaliyet konusu, otel, motel, hostel, kamping, pansiyon vb. yerlerin kurulması, kiralanması ve işletilmesidir. Şirket ayrıca turistik amaçlı her türlü, kara, deniz, hava ulaşım araçları ile eğlence ve sportif amaçlı araçların iktisabı, kullanılması ve işletilmesini de yapmaktadır. Bu hususlar haricinde şirket ayrıca, turistik amaçlı olsun veya olmasın her türlü taşınır ve taşınmaz malların yerli ve yabancı uyruklu üçüncü kişilere kiralanması konusunda da faaliyet göstermektedir.

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

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Finansal Raporlama Standartları

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

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan “TFRS taksonomisi” ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Grup, 30 Haziran 2024 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ilişkin özet konsolide finansal tablolarını TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez ve Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte okunması gerekir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Özet konsolide finansal tablolar arsa, bina, yeniden değerlendirilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Geçerli Para Birimi ve Finansal Tablo Sunum Para Birimi

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

İşletmenin Sürekliliği

Grup ara dönem özet konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Netleştirme/Mahsup

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un özet konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Grup sunulan dönemlere ilişkin konsolide finansal tablolarında birbiriyle tutarlı muhasebe politikaları uygulamış olup cari dönem içerisinde muhasebe politika ve tahminlerinde gerçekleşen önemli değişiklikleri bulunmamaktadır.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklama doğrultusunda, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, ara dönem özet konsolide finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla, ara dönem özet konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir;

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30 Haziran 2024	2.319,29	1,00000
31 Aralık 2023	1.859,38	1,24734
30 Haziran 2023	1.351,59	1,71597

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

TL cinsinden hazırlanmış ara dönem özet konsolide finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.

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

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

"Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları (kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

Dövizli İşlemler

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

	USD		EURO	
	Döviz Alış	Döviz Satış	Döviz Alış	Döviz Satış
30.06.2024	32,8262	32,8853	35,1284	35,1917
31.12.2023	29,4382	29,4913	32,5739	32,6326

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

2.2. Konsolidasyon Esasları

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un bağlı ortaklığının detayı aşağıdaki gibidir;

	Grup'un Sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
	30.06.2024	31.12.2023
Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme Anonim Şirketi (*)	100%	-

(*) Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme A.Ş. Şirket tarafından 10.01.2024 tarihinde satın alınmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

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

Grup'un mevcut bağlı ortaklarının sermaye payındaki değişiklikler

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

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

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

2.3. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet konsolide ara dönem finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

2024 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 1 Değişiklikleri – Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

TMS 1’de yapılan bu değişiklikler, bir yıl ertelenerek 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü

TFRS 16’daki bu değişiklikler, bir satıcı-kiracının, satış olarak muhasebeleştirilmek üzere TFRS 15’teki gereklilikleri karşılayan satış ve geri kirala işlemlerini sonradan nasıl ölçtüğünü açıklamaktadır.

TFRS 16’da yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TMS 1 Değişiklikleri- Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler

TMS 1’deki değişiklikler, bir işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde sağlaması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırılmasını nasıl etkilediğini açıklamaktadır.

TMS 1’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri - Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

TMS 7 ve TFRS 7’de yapılan değişiklikler, işletmelerin tedarikçi finansmanı anlaşmaları ve açıklama gereklilikleri hakkında mevcut açıklama gerekliliklerine niteliksel ve niceliksel bilgi sağlamalarını isteyen yol işaretleri eklemektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde geçerlidir.

TSRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler

TSRS 1, bir işletmenin sürdürülebilirlikle ilgili riskleri ve fırsatları hakkında, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarının işletmeye kaynak sağlama ile ilgili karar vermelerinde faydalı olacak bilgileri açıklamasını zorunlu kılmak amacıyla sürdürülebilirlikle ilgili finansal açıklamalara ilişkin genel gereklilikleri belirler. Bu standardın uygulanması, KGK’nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusunda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar ile kriterlere bakılmaksızın bankalar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar

TSRS 2, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarına işletmeye kaynak sağlama ile ilgili kararlarında faydalı olacak iklim ile ilgili risk ve fırsatların tanımlanması, ölçülmesi ve açıklanması ile ilgili gereklilikleri ortaya koymaktadır. Bu standardın uygulanması, KGG'nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusunda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar ile kriterlere bakılmaksızın bankalar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

Söz konusu standardın Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2025 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

TFRS 17 Değişiklikleri- Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 17'de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır.

Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9'u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9'un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir.

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

TMS 21 Değişiklikleri- Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Bu değişiklikler, bir para biriminin ne zaman değiştirilebilir olduğunu ve olmadığında döviz kurunun nasıl belirleneceğini belirlemeye yönelik rehberlik içermektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2025 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

2.4. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

30 Haziran 2024 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolar, ara dönem konsolide finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, 30 Haziran 2024 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

NOT 3- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket'in 30.06.2024 ve 31.12.2023 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara ait borç alacak detayı aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	30.06.2024	31.12.2023
Adra Holding A.Ş.	2.200	-
Toplam	2.200	-

İlişkili Taraflardan Diğer Borçlar	30.06.2024	31.12.2023
Cem Okullu	49.226	-
Toplam	49.226	-

İlişkili taraflara ait gelirler ve giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2024	01.01.2023	
	30.06.2024	30.06.2023	
İlişkili Taraflardan Gelirler	Finansman Gelirleri	Finansman Gelirleri	Bina Satışları
Tuğay Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	2.936.290	-	-
Cem Zeytin A.Ş.	7.083.669	-	-
Ege Proje Gayrimenkul A.Ş.	10.807.975	-	-
Anadolu Gayrimenkul A.Ş.	-	919.682	-
Cengiz Okullu	-	-	399.195
Toplam	20.827.934	919.682	399.195
Genel Toplam	20.827.934	1.318.877	

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	01.01.2024		
	30.06.2024		
	Finansman	Kira	Diğer
İlişkili Taraflara Giderler (Alımlar)	Giderleri	Giderleri	Giderler
Tuğaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	(160.960)	(41.041)
Ege Proje Gayrimenkul A.Ş.	(10.088)	-	-
Toplam	(10.088)	(160.960)	(41.041)
Genel Toplam	(212.089)		

	01.01.2023		
	30.06.2023		
	Gayrimenkul	Kira	Diğer
İlişkili Taraflara Giderler (Alımlar)	Alışları	Giderleri	Giderler
Tuğaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	(119.183.833)	(76.118)	(16.749)
Ege Proje Gayrimenkul A.Ş.	-	-	-
Toplam	(119.183.833)	(76.118)	(16.749)
Genel Toplam	(119.276.700)		

NOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve Nakit Benzerleri	30.06.2024	31.12.2023
Bankalar	255.652.560	31.684.782
<i>Vadesiz Mevduat</i>	255.652.560	31.684.782
Diğer Menkul Kıymetler	839.151.366	2.346.808.636
Diğer Hazır Değerler	2.150.000	-
Toplam	1.096.953.926	2.378.493.418

NOT 5- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirketin ticari alacakları aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Alacaklar	30.06.2024	31.12.2023
Alıcılar	11.537.204	12.970.520
Alacak Senetleri	4.700.000	12.853.899
Alacak Reeskontu (-)	(853.811)	(1.126.027)
Toplam	15.383.393	24.698.392

Şirketin ticari alacaklarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Alacaklar Vade Dağılımı	30.06.2024	31.12.2023
0 - 3 ay	15.383.393	21.291.945
3 - 12 ay	-	3.406.447
1-5 yıl	-	-
Toplam	15.383.393	24.698.392

Şirketin şüpheli ticari alacağı bulunmamaktadır (31.12.2023: Bulunmamaktadır).

Ticari Alacaklar %50,75 faiz oranı ile ortalama 45 gün vade süresi ile reeskont edilmiştir (31.12.2023: %19 faiz oranı, ortalama vade 50 gün).

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirketin ticari borçları aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Borçlar	30.06.2024	31.12.2023
Satıcılar	4.945.809	3.000.565
Borç Senetleri	391.020	-
Borç Reeskontu (-)	(281.406)	(107.370)
Toplam	5.055.423	2.893.195

Şirketin ticari alacaklarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Borçlar Vade Dağılımı	30.06.2024	31.12.2023
0 - 3 ay	5.055.423	2.893.195
3 - 12 ay	-	-
1-5 yıl	-	-
Toplam	5.055.423	2.893.195

Ticari Borçlar %50,75 faiz oranı ile ortalama 45 gün vade süresi ile reeskont edilmiştir (31.12.2023: faiz oranı %19, ortalama vade 50 gün).

NOT 6- STOKLAR

Stoklar	30.06.2024	31.12.2023
İlk Madde ve Malzeme	2.739.620.766	1.044.151.140
Mamuller	638.890.745	694.052.780
Toplam	3.378.511.511	1.738.203.920

Şirket'in stoklarını detayı aşağıda belirtilmiştir;

Stoklar	30.06.2024	31.12.2023
Arsa Stoklar	2.739.620.766	1.044.151.140
Akçay Otelcilik Otel Arsası	1.663.959.417	-
Şehzadeler 931 Ada 1-2-11 Parsel Arsası	173.614.200	142.103.991
Altınoluk 356 Ada 1 Parsel Arsası	156.110.833	156.110.833
Altınoluk 361 Ada 1 Parsel Arsası	219.313.857	219.313.857
Altınoluk 492 Ada 3 Parsel Arsası	11.150.962	11.150.962
Altınoluk 493 Ada 1 Parsel Arsası	1.032.174	1.032.174
Yolören 1835 Parsel Arsası	133.604.198	133.604.198
Turgutlu Yedi Eylül Arsası	121.567.510	121.567.510
Manisa Yunusemre 2057 Ada 3 Parsel	191.641.110	191.641.110
İzmir Çaybaşı 234 Ada 2 Parsel	67.626.505	67.626.505
Tamamlanan Konut Projeleri	638.890.745	694.052.780
Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi	183.635.399	198.623.808
Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi	24.719.572	27.388.551
Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi	324.617.477	356.307.772
Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi	105.918.297	111.732.649
Toplam	3.378.511.511	1.738.203.920

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	Değer Artışı	30.06.2024
Arazi ve Arsalar	934.427.206	-	(11.041.100)	-	923.386.103
Binalar	593.645.466	-	(10.408.541)	-	583.236.925
Toplam	1.528.072.672	-	(21.449.641)	-	1.506.623.028

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	Değer Artışı	31.12.2023
Arazi ve Arsalar	754.848.037	-	(6.918.794)	186.497.960	934.427.206
Binalar	500.498.039	-	(10.378.186)	103.525.613	593.645.466
Toplam	1.255.346.076	-	(17.296.980)	290.023.573	1.528.072.672

30.06.2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir;

	Kullanım Amacı	Arsa Payı	Bina Değeri	Toplam
Torbalı Alışveriş Merkezi	Kira Geliri	344.378.335	187.572.851	531.951.186
Balıkesir Alışveriş Merkezi	Kira Geliri	520.702.990	260.064.070	780.767.060
Daireler (801 Ada 2 Parsel (4 Adet))	Değer Artışı	58.304.780	49.801.424	108.106.204
Edremit 677 Ada 16 Parsel İşyeri	Kira Geliri	-	85.798.578	85.798.578
Toplam		923.386.105	583.236.923	1.506.623.028

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 8- MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket’in Maddi Duran Varlıkları ile bu varlıklarda yaşanan değişimler aşağıdaki tablolarda detaylı şekilde açıklanmıştır.

Maddi Duran Varlıklar	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	30.06.2024
Taşıtlar	24.235.993	-	-	24.235.993
Demirbaşlar	713.510	12.240	-	725.750
Toplam	24.949.503	12.240	-	24.961.743
Birikmiş Amortismanlar (-)	1.01.2024	Amortisman Gideri	Çıkışlar	30.06.2024
Taşıtlar	(1.104.847)	(966.783)	-	(2.071.630)
Demirbaşlar	(269.292)	(54.270)	-	(323.562)
Toplam	(1.374.139)	(1.021.053)	-	(2.395.192)
Net Değer	23.575.364			22.566.551

Maddi Duran Varlıklar	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
Taşıtlar	3.032.060	27.032.274	(5.828.341)	24.235.993
Demirbaşlar	709.202	4.308	-	713.510
Toplam	3.741.262	27.036.582	(5.828.341)	24.949.503
Birikmiş Amortismanlar (-)	1.01.2023	Amortisman Gideri	Çıkışlar	31.12.2023
Taşıtlar	(489.109)	(1.228.731)	612.993	(1.104.847)
Demirbaşlar	(161.153)	(108.139)	-	(269.292)
Toplam	(650.262)	(1.336.870)	612.993	(1.374.139)
Net Değer	3.091.000			23.575.364

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 9- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in Maddi Olmayan Duran Varlıkları ile bu varlıklarda yaşanan değişimler aşağıdaki tablolarda detaylı şekilde açıklanmıştır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	30.06.2024
Haklar	182.889	-	-	182.889
Toplam	182.889	-	-	182.889

Birikmiş Amortismanlar (-)	1.01.2024	Amortisman Gideri	Çıkışlar	30.06.2024
Haklar	(69.480)	(15.200)	-	(84.680)
Toplam	(69.480)	(15.200)	-	(84.680)

Net Değer	113.409			98.209
------------------	----------------	--	--	---------------

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
Haklar	182.888	-	-	182.888
Toplam	182.888	-	-	182.888

Birikmiş Amortismanlar (-)	1.01.2023	Amortisman Gideri	Çıkışlar	31.12.2023
Haklar	(38.999)	(30.480)	-	(69.479)
Toplam	(38.999)	(30.480)	-	(69.479)

Net Değer	143.889			113.409
------------------	----------------	--	--	----------------

NOT 10 – ÖZKAYNAKLAR**a. Ödenmiş Sermaye**

Şirket'in 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla esas sermayesi 293.700.000 TL'dir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal değerli 293.700.000 adet hisseden oluşmaktadır (31.12.2023: Sermaye tutarı 293.700.000, her biri 1 TL 293.700.000 adet).

Şirket'in sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

	30.06.2024		31.12.2023	
	Tutar	Pay Oranı	Tutar	Pay Oranı
Cem OKULLU	110.000.000	37,45%	110.000.000	37,45%
Cengiz OKULLU	110.000.000	37,45%	110.000.000	37,45%
Halka Açık Hisseler	73.700.000	25,10%	73.700.000	25,10%
Ödenmiş Sermaye	293.700.000		293.700.000	
Sermaye Olumlu Farklar	835.110.467		835.110.467	
Toplam Ödenmiş Sermaye	1.128.810.467	100%	1.128.810.467	100%

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket, SPK'da kayıtlı olan şirketlere tanınan kayıtlı sermaye sistemini uygulamakta olup, 1 TL nominal değere sahip kayıtlı hisselerini temsil eden kayıtlı sermayesi için bir tavan belirlemiştir. Şirket'in kayıtlı sermayesi ile çıkarılmış sermayesi aşağıdaki gibidir;

	30.06.2024	31.12.2023
Kayıtlı sermaye tavanı	1.100.000.000	1.100.000.000
Onaylanmış ve ödenmiş sermaye	293.700.000	293.700.000

30 Haziran 2024 tarihi itibarı ile çıkarılmış sermayesi 293.700.000 TL olup, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 44.000.000 (Kırkdörtmilyon) adet pay karşılığı 44.000.000 TL; ve B grubu hamiline 249.700.000 (ikiyüzkırkdokuzmilyonyediyüzbin) adet pay karşılığı 249.700.000 TL'den oluşmaktadır.

Şirketin B Grubu Hamiline yazılı paylara ait 73.700.000 adet hisse ise 20 Eylül 2023 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlamıştır. Borsada işlem gören hisse sayısı 73.700.000 adet olup halka açıklık oranı %25,09'dur.

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

Şirket'in Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler içerisinde raporladığı bakiyelerin detayları aşağıdaki gibidir.

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)

	30.06.2024	31.12.2023
Aktüeryal Kazanç/(Kayıp)	(454.086)	(416.851)
Ertelenen Vergi Etkisi	-	9.389
Toplam	(454.086)	(407.462)

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

Şirket'in maddi duran varlıkları değerlendirme artışları bulunmamaktadır (31.12.2023: Bulunmamaktadır).

c. Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Önceki dönem kârlarından kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar ile satış kazanç istisnaları nedeniyle ayrılmış yedeklerdir.

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	30.06.2024	31.12.2023
Yasal Yedekler	-	-
Geri Alınan Paylara İlişkin Yasal Yedekler	109.490.884	-
Toplam	109.490.884	-

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

d. Geri Alınmış Paylar (-)

	30.06.2024	31.12.2023
Geri Alınmış Paylar	(109.490.884)	-
Toplam	(109.490.884)	-

Şirketin, hisse senedinde fiyat istikrarının sağlanması amacıyla uyguladığı geri alım programı, 12.06.2024 tarihli yönetim kurulu kararı ile onaylanmıştır. Geri alımı programı 1 yıl süreyle, azami 600.000.000 TL'nin ayrılması ve tutarın şirketin nakit ve nakit benzeri aktiflerinden karşılanmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

e. Paylara İlişkin Primler

	30.06.2024	31.12.2023
Hisse Senedi İhraç Primleri	2.166.524.569	2.166.524.569
Toplam	2.166.524.569	2.166.524.569

f. Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)

	30.06.2024	31.12.2023
Dönem Başı	1.935.282.414	593.663.768
İlaveler	478.037.300	1.341.618.646
Transfer (Geri Alınan Paylara İlişkin Yasal Yedekler)	(109.490.884)	-
Toplam	2.303.828.830	1.935.282.414

NOT 11- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Şirket'in hasılat ve maliyetlerinin yıllara göre detayı aşağıdaki gibidir.

	1.01.2024	1.01.2023
Hasılat	30.06.2024	30.06.2023
Yurtiçi Satışlar	193.076.550	313.778.846
- Kira Gelirleri	5.559.898	4.674.305
- Bina Satış Gelirleri	187.516.652	309.104.541
Diğer Kira Gelirleri	2.026.976	-
Toplam	195.103.526	313.778.846
	1.01.2024	1.01.2023
Satışların Maliyeti (-)	30.06.2024	30.06.2023
Satılan Mamul Maliyeti (-)	(82.777.500)	(106.976.056)
- Bina Maliyetleri	(82.777.500)	(106.976.056)
Toplam	(82.777.500)	(106.976.056)
Brüt Kâr/(Zarar)	112.326.026	206.802.790

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 12-YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

Şirket'in dönem sonları itibarıyla yatırım faaliyetlerden geliri aşağıda açıklanmıştır.

	1.01.2024	1.01.2023
	30.06.2024	30.06.2023
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları	-	290.023.577
Fon Değer Değişimi Kârları	470.892.881	-
Fon Faiz Gelirleri	25.920.464	-
Bağlı Ortaklıklardan Temettü Gelirleri (*)	293.616.130	-
Fon Kur Farkı Gelirleri	3.661.154	-
Toplam	794.090.629	290.023.577

(*) Şirket'in Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme A.Ş. 'yi satın almasından kaynaklanmaktadır.

	1.01.2024	1.01.2023
	30.06.2024	30.06.2023
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		
Fon Değer Değişimi Zararları	(199.784.145)	-
Fon Kur Farkı Gelirleri	(348.890)	-
Toplam	(200.133.035)	-

NOT 13- FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

	1.01.2024	1.01.2023
	30.06.2024	30.06.2023
Finansman Gelirleri		
Kur Farkı Gelirleri	2.832.170	147.201.742
Faiz Gelirleri	1.942.900	26.828.371
Adat Faiz Geliri	20.827.935	-
Reeskont Faiz Gelirleri	2.132.711	602.194
Toplam	27.735.716	174.632.307

	1.01.2024	1.01.2023
	30.06.2024	30.06.2023
Finansman Giderleri (-)		
Kur Farkı Giderleri	(2.181)	(2.086.834)
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri	(519.783)	(419.126)
Reeskont Faiz Giderleri	(1.888.457)	(2.057.227)
Toplam	(2.410.421)	(4.563.187)

NOT 14- PAY BAŞINA KAZANÇ

Şirket'in sermayesi her biri 1 TL 293.700.000 adet hisse senedinden oluşmaktadır. Hisse başına kâr/(zarar) miktarı, net dönem kâr/(zararının), şirket hisselerinin yıl içindeki pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

	1.01.2024	1.01.2023
	30.06.2024	30.06.2023
Pay Başına Kazanç/(Kayıp)		
a.Dönem Net Kâr/(Zararı)	504.210.856	597.343.029
b.Karşılaştırılabilir Hisse Adedi	293.700.000	293.700.000
<i>Nominal Hisse Senedi Sayısı</i>	<i>293.700.000</i>	<i>293.700.000</i>
a/b.Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	1,72	2,03

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 15- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Kredi Riski**

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

30.06.2024	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)	-	15.383.393	2.200	992.016	255.652.560	841.301.366
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	15.383.393	2.200	992.016	255.652.560	841.301.366
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

31.12.2023	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)	-	24.698.392	-	899.569	31.684.782	2.346.808.636
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	24.698.392	-	899.569	31.684.782	2.346.808.636
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Likidite Riski

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

30.06.2024							
	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Sözleşme uyarınca vadeler							
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Banka Kredileri	-	-	-	-	-	-	-
Kredi kartı borçları	367.491	367.491	367.491	-	-	-	-
	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Beklenen vadeler							
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari borçlar	5.055.423	5.336.829	5.336.829	-	-	-	-
Diğer borçlar	50.542	50.542	50.542	-	-	-	-
Diğer karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	964.775	964.775	964.775	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	750.868	750.868	750.868	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	749.694	749.694	-	120.914	-	-	628.780

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

31.12.2023							
	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Sözleşme uyarınca vadeler							
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Banka Kredileri	-	-	-	-	-	-	-
Kredi kartı borçları	77.857	77.857	77.857	-	-	-	-
	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Beklenen vadeler							
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari borçlar	2.893.195	3.000.565	3.000.565	-	-	-	-
Diğer borçlar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	2.887.123	2.887.123	2.887.123	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	652.901	652.901	652.901	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	551.114	551.114	-	98.380	-	-	452.734

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Yabancı Para Riski

Şirket, yabancı para bazındaki varlık ve yükümlülüklerinde yabancı para riskinden korunmak için türev finansal araçlardan veya vadeli işlem anlaşmalarından faydalanmamaktadır. Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla dövizli banka mevduatı ve dövizli yükümlülüğü bulunmamaktadır (31.12.2023: 6.361.374 USD banka mevduatı).

Sermaye Riski Yönetimi

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

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

	30.06.2024	31.12.2023
Toplam Borçlar	10.135.848	32.838.038
Nakit ve Nakit Benzerleri	(1.096.953.926)	(2.378.493.418)
Net Borç	(1.086.818.078)	(2.345.655.380)

	30.06.2024	31.12.2023
Net Borç	(1.086.818.078)	(2.345.655.380)
Toplam Özkaynaklar	6.102.920.635	5.708.247.288
Toplam Sermaye	5.016.102.557	3.362.591.908
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	(22%)	(70%)

	30.06.2024	31.12.2023
Dönen Varlıklar	4.531.544.695	4.189.323.881
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	9.507.068	32.385.304
Cari Oran	476,65	129,36

	30.06.2024	31.12.2023
Finansal Borçlar	367.491	77.857
Toplam Aktif	6.113.056.483	5.741.085.326
Finansal Borçlar/Toplam Aktif	0,00006	0,00001

NOT 16- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 17- FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşüm sürecini tamamlamamakla birlikte söz konusu tebliğ kapsamında hazırlanması gereken sınırlamamalara ilişkin kontrol tablosu bilgi amaçlı olarak aşağıda sunulmuştur.

Şirket’in, SPK’nın Seri: III No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ‘ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu aşağıdaki gibidir;

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
A Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.096.951.672	2.378.493.418
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	3.221.175.122	3.266.276.592
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.243.995.242	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		130.944.037	96.315.312
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	5.693.066.073	5.741.085.322
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	367.491	77.857
F Diğer finansal yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	2.650.855	-
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	5.680.330.217	5.708.247.284
Diğer kaynaklar		9.717.510	32.760.181
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	5.693.066.073	5.741.085.322
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	255.650.306	31.684.782
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	836.490.417	1.049.806.744

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023	Asgari/ Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	56,58%	56,89%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	41,12%	41,43%	≤ %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0,00%	0,00%	≤ %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,00%	0,00%	≤ %20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	0,05%	0,00%	≤ %500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	4,49%	0,55%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	14,69%	18,29%	≤ %10

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.