

**ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

01 Ocak-31 Mart 2025 Ara Hesap Dönemine
Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı
Dipnotlar

İÇİNDEKİLER

Özet Finansal Durum Tablosu	1
Özet Kâr veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	2
Özet Özkaynak Değişim Tablosu	3
Özet Nakit Akış Tablosu	4
Özet Finansal Tablo Dipnotları	5-29

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 Tarihleri İtibarıyla Özet Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot No	31.03.2025	31.12.2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		3.046.537.030	3.091.731.062
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	783.950.059	830.989.320
Ticari Alacaklar	5	19.645.214	6.634.444
Diğer Alacaklar		759.576	711.890
Stoklar	6	2.032.623.014	2.075.545.404
Peşin Ödenmiş Giderler		188.160.512	149.621.351
Diğer Dönen Varlıklar		21.398.655	28.228.653
Duran Varlıklar		3.446.092.051	3.452.010.972
Finansal Yatırımlar	7	1.584.804.101	1.584.804.101
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	1.782.053.770	1.782.053.770
Maddi Duran Varlıklar	9	26.829.235	27.474.173
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	180.946	199.750
Peşin Ödenmiş Giderler		52.223.999	57.479.178
Toplam Varlıklar		6.492.629.081	6.543.742.034
KAYNAKLAR		31.03.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler		36.133.093	18.779.053
Ticari Borçlar	5	3.838.801	278.127
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.053.282	604.761
Diğer Borçlar		21.635.979	12.681.574
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3	21.618.129	12.681.574
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		17.850	-
Ertelenmiş Gelirler		8.822.055	4.401.410
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	15	511.156	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		150.665	110.832
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		150.665	110.832
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		121.155	702.349
Uzun Vadeli Yükümlülükler		208.860.266	291.553.474
Uzun Vadeli Karşılıklar		362.008	792.764
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		362.008	792.764
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	15	208.498.258	290.760.710
Özkaynaklar	11	6.247.635.722	6.233.409.507
Ödenmiş Sermaye		293.700.000	293.700.000
Sermaye Düzeltme Farkları		1.144.362.941	1.144.362.941
Geri Alınmış Paylar (-)		(735.841.581)	(682.311.093)
Paylara İlişkin Primler/(İskontolar) (+/-)		2.760.072.469	2.760.072.469
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(355.461)	(579.015)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)		(355.461)	(579.015)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		803.884.970	750.354.482
Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)		1.914.279.235	2.324.125.905
Net Dönem Kârı/(Zararı)		67.533.149	(356.316.182)
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar		6.492.629.081	6.543.742.034

İzleyen dipnotlar özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Kâr veya Zarar Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	Dipnot No	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024
KÂR VEYA ZARAR TABLOSU			
Hasılat	12	133.285.507	81.842.235
Satışların Maliyeti (-)	12	(53.276.127)	(50.314.288)
Brüt Kâr/(Zarar)		80.009.380	31.527.947
Genel Yönetim Giderleri (-)		(4.234.759)	(6.353.409)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(4.061.819)	(3.851.219)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		2.444	-
Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)		71.715.246	21.323.319
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	13	38.419.738	350.799.843
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	13	(29.150.301)	(182.215.611)
Faaliyet Kârı/(Zararı)		80.984.683	189.907.551
Finansman Gelirleri	14	2.468.905	4.766.889
Finansman Giderleri (-)	14	(69.932)	(1.856.823)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	14	(71.005.918)	(424.395.091)
Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)		12.377.738	(231.577.474)
Vergi Gelir/(Gideri)		55.155.411	-
Dönemin Vergi Gideri (-)	15	(523.508)	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	15	55.678.919	-
Dönem Net Kârı/(Zararı)		67.533.149	(231.577.474)
Pay Başına Kazanç (TL)	16	0,23	(0,79)

	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024
Dönem Net Kârı/(Zararı)	67.533.149	(231.577.474)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	223.554	(28.876)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	223.554	(28.876)
Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)	223.554	(28.876)
Toplam Kapsamlı Gelir	67.756.703	(231.606.350)

İzleyen dipnotlar özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

					Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Kârlar		
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri	Geri Alınmış Paylar (-)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/ (Kayıpları)	Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kâr/ (Zararları)	Net Dönem Kârı/ (Zararı)	Toplam
01 Ocak 2024	293.700.000	1.144.362.941	2.760.072.469	-	(519.091)	-	2.465.478.482	609.001.905	7.272.096.706
Transferler	-	-	-	-	-	-	609.001.905	(609.001.905)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	(28.876)	-	-	(231.577.474)	(231.606.350)
31 Mart 2024	293.700.000	1.144.362.941	2.760.072.469	-	(547.967)	-	3.074.480.387	(231.577.474)	7.040.490.356
01 Ocak 2025	293.700.000	1.144.362.941	2.760.072.469	(682.311.093)	(579.015)	750.354.482	2.324.125.905	(356.316.182)	6.233.409.507
Transferler	-	-	-	-	-	-	(356.316.182)	356.316.182	-
Payların Geri Alım İşlemleri Dolayısıyla Meydana Gelen Artış/(Azalış)	-	-	-	(53.530.488)	-	53.530.488	(53.530.488)	-	(53.530.488)
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	223.554	-	-	67.533.149	67.756.703
31 Mart 2025	293.700.000	1.144.362.941	2.760.072.469	(735.841.581)	(355.461)	803.884.970	1.914.279.235	67.533.149	6.247.635.722

İzleyen dipnotlar özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2024 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2025 31.03.2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2024 31.03.2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akımları	1.063.821	(1.809.224.582)
Dönem Kârı/(Zararı)	67.533.149	(231.577.474)
Dönem Net Kârı/(Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler;	(86.505.804)	(12.595.168)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	663.742	659.975
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	(308.310)	164.911
Faiz Gelirleri ve (Giderleri) İle İlgili Düzeltmeler	(5.762.037)	(13.350.007)
Vergi Geliri/(Gideri)	(55.155.411)	-
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler	(25.943.788)	(70.047)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	20.036.476	(1.565.051.940)
Finasal Yatırımlardaki Azalış/(Artış)	-	(1.469.655.116)
Ticari Alacaklardaki Azalış/(Artış) ile İlgili Düzeltmeler	(12.661.496)	7.160.664
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış/(Artış) ile İlgili Düzeltmeler	(47.686)	181.549
Stoklardaki Azalışlar/(Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	42.922.390	14.918.597
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış/(Artış)	(33.283.982)	(94.008.290)
Ticari Borçlardaki Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	3.546.031	(3.206.848)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/(Azalış)	448.043	231.311
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	8.954.405	4.149.820
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/(Azalış)	4.420.645	(28.114.328)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6.249.282	3.290.701
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	(511.156)	-
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	1.063.821	(1.809.224.582)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	3.028.433	41.896.645
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	27.326.056
Alınan Faiz	3.028.433	14.570.589
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	(51.131.515)	19.465.019
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları	(53.530.488)	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	20.715.574
Ödenen Faiz	(69.932)	(2.310.177)
Alınan Faiz	2.468.905	1.158.809
Diğer Nakit Girişleri/(Çıkışları)	-	(99.187)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)	(47.039.261)	(1.747.862.918)
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)	(47.039.261)	(1.747.862.918)
E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	830.989.320	3.030.112.973
F. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	783.950.059	1.282.250.055

İzleyen dipnotlar özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihli Özet Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 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" ünvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Gayrimenkul yatırım ortaklığının dönüşümün de yer aldığı esas sözleşme değişikliği Torbalı Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından 29 Aralık 2022 tarihinde tescil edilerek 30 Aralık 2022 tarih 10737 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Bu esas sözleşme değişikliğinden sonra Şirket "Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ünvanı ile faaliyetlerine devam etmektedir.

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

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

Şirket'in yasal merkezi ve şube adresleri aşağıdaki gibidir;

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

Şube Adresi: İskele Mahallesi Altınoluk Atatürk Caddesi 20. Sokak No:4 Edremit/BALIKESİR

Şube Adresi: İskele Mahallesi İsmet Paşa Caddesi 17. Sokak No:4 Edremit/BALIKESİR

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 7'dir (31 Aralık 2024: 9 kişi).

Şirket'in yasal kayıtlarına göre sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir;

	31.03.2025		31.12.2024	
	Tutar	Pay Oranı	Tutar	Pay Oranı
Cem OKULLU	20.000.000	%6,81	20.000.000	%6,81
Adra Holding A.Ş.	200.000.000	%68,10	200.000.000	%68,10
Halka Açık Hisseler	73.700.000	%25,09	73.700.000	%25,09
Ödenmiş Sermaye	293.700.000	%100	293.700.000	%100

Şirket'in 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla esas sermayesi 293.700.000 TL'dir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal değerli olmak üzere 293.700.000 adet hissedenden oluşmaktadır (31 Aralık 2024: esas sermaye tutarı 293.700.000 TL, her biri 1 TL nominal değerli olmak üzere 293.700.000 adet).

31 Mart 2025 tarihi itibarı ile çıkarılmış sermayesi 293.700.000 TL olup, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 44.000.000 adet pay karşılığı 44.000.000 TL ve B grubu hamiline 249.700.000 adet pay karşılığı 249.700.000 TL'den oluşmaktadır. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.100.000.000 TL'dir (31 Aralık 2024: 1.100.000.000 TL).

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihli Özet Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, **26 Nisan 2025** tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından yayımlanmak üzere onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici organların yasal finansal tabloları yayımlandıktan sonra değiştirme yetkileri vardır.

NOT 2- ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Türkiye Muhasebe Standartlarına Uygunluk Beyanı

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

Şirket, 31 Mart 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ilişkin özet finansal tablolarını TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı"na uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez ve Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte okunması gerekir.

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihli Özet Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerle ilgili olarak TMS 29 ("Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Mali Raporlama") şartlarına göre düzeltme yapılmıştır. TMS 29 şartları, yüksek enflasyonun bulunduğu ekonomide tedavülde bulunan para birimi cinsinden hazırlanan mali tabloların bu para biriminin bilanço tarihinde geçerli olan alım gücünden sunulmasını ve daha önceki dönemlerdeki oluşan tutarların da aynı şekilde yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. TMS 29 uygulamasını gerektiren zorunluluklardan biri, %100'e yaklaşan veya %100'ü aşan üç yıllık bileşik enflasyon oranıdır. Endeksleme işlemi Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayı kullanılarak yapılmıştır. 31 Mart 2025, 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2024 dönemlerine ait finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir;

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
31.03.2025	2.954,69	1,0000
31.03.2024	2.139,47	1,3810
31.12.2024	2.684,55	1,1006

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir;

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

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

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

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihli Özet Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

Karşılaştırmalı Rakamlar

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

Geçerli Para Birimi ve Finansal Tablo Sunum Para Birimi

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

İşletmenin Sürekliliği

Şirket, özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Netleştirme/Mahsup

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

Dövizli İşlemler

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

	USD		EURO	
	<u>Döviz Alış</u>	<u>Döviz Satış</u>	<u>Döviz Alış</u>	<u>Döviz Satış</u>
31.03.2025	37,7656	37,8337	40,7019	40,7753
31.12.2024	35,2803	35,3438	36,7362	36,8024

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Şirket finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, 31 Mart 2025 dönemine ait özet finansal tabloları önceki dönemle (31 Aralık 2024) karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır. Cari dönem finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılabilir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihli Özet Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

-TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Söz konusu değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

-TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

-TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

-UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

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

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik iki adet değişiklik ve UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler ile UFRS 18 ve UFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

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

-UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler

-UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

-UFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Söz konusu Standart Şirket için geçerli değildir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihli Özet Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

2.3 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. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişikteki bireysel finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, "konsolide finansal tablo hazırlama yükümlülüğü bulunan yatırım ortaklıkları, yıllık ve ara dönem konsolide finansal tabloları ile birlikte yıllık ve ara dönem bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdürler" hükmü uyarınca hazırlanmıştır.

Bireysel finansal tablolarda, Şirket'in sahip olduğu bağlı ortaklıklar, müşterek faaliyet, iştirakler ve müşterek yönetime tabi ortaklıklar konsolide edilmemiş ve TMS 27 "Bireysel Finansal Tablolar Standartı" uyarınca finansal yatırımlar olarak ve elde etme maliyetlerinden varsa değer düşüklüğü karşılığı düşülerek bireysel finansal tablolara yansıtılmıştır.

31 Mart 2025 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait özet finansal tablolar, ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, 31 Mart 2025 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait özet finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

NOT 3- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı 587.114 TL'dir (31 Aralık 2024: 2.289.799 TL).

İlişkili taraflarla gerçekleşen ticari alacak ve ticari borç tutarı bulunmamaktadır.

İlişkili taraflarla gerçekleşen diğer alacak tutarı bulunmamaktadır.

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	31.03.2025	31.12.2024
Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme A.Ş.	21.522.129	12.681.574
Tukaş Gıda San. ve Tic. A.Ş.	96.000	-
Toplam	21.618.129	12.681.574

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihli Özet Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

1 Ocak-31 Mart 2025 ve 1 Ocak-31 Mart 2024 dönemlerine ait ilişkili taraflarla gerçekleşen gelir detaylarına aşağıda yer verilmiştir;

	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024
İlişkili Taraflardan Gelirler	Finansman Gelirleri	Finansman Gelirleri
Yahya Gıda A.Ş.	1.007.329	-
Cem Zeytin A.Ş.	1.068.532	-
Toplam	2.075.861	-

1 Ocak-31 Mart 2025 ve 1 Ocak-31 Mart 2024 dönemlerine ait ilişkili taraflarla gerçekleşen gider detaylarına aşağıda yer verilmiştir;

	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024		01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024
İlişkili Taraflara Giderler	Kira Giderleri	Diğer Giderler	Finansman Giderleri	Kira Giderleri	Diğer Giderler
Adra Holding A.Ş.	-	(18.548)	-	-	-
Tuğay Gıda Sanayi ve Tic. A.Ş.	(122.900)	-	-	-	-
Toplam	(122.900)	(18.548)	-	-	-
Genel Toplam	(141.448)			-	

NOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve Nakit Benzerleri	31.03.2025	31.12.2024
Bankalar	7.098.597	1.777.224
Vadeli Mevduat	-	-
Vadesiz Mevduat	7.098.597	1.777.224
Likit Fonlar	776.851.462	829.212.096
Toplam	783.950.059	830.989.320

Şirket'in, banka mevduatları içerisinde dövizli mevduat bakiyesi bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

NOT 5- TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in ticari alacakları aşağıda belirtilmiştir;

Ticari Alacaklar	31.03.2025	31.12.2024
Alıcılar	6.145.214	6.634.444
Alacak Senetleri	13.500.000	-
Toplam	19.645.214	6.634.444

Şirket'in ticari alacaklarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir;

Ticari Alacaklar Vade Dağılımı	31.03.2025	31.12.2024
0 - 3 Ay	19.645.214	6.634.444
Toplam	19.645.214	6.634.444

Şirket'in şüpheli ticari alacağı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihli Özet Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in ticari borçları aşağıda belirtilmiştir;

Ticari Borçlar	31.03.2025	31.12.2024
Satıcılar	3.838.801	278.127
Toplam	3.838.801	278.127

Şirket'in ticari borçlarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir;

Ticari Borçlar Vade Dağılımı	31.03.2025	31.12.2024
0 - 3 Ay	3.838.801	278.127
Toplam	3.838.801	278.127

NOT 6- STOKLAR

Stoklar	31.03.2025	31.12.2024
İlk Madde ve Malzeme	1.383.384.307	1.380.047.369
Mamuller	649.238.707	695.498.035
Toplam	2.032.623.014	2.075.545.404

Şirket'in stoklarını detayı aşağıda belirtilmiştir;

Stoklar	31.03.2025	31.12.2024
Arsa Stoklar	1.383.384.307	1.380.047.369
Şehzadeler 931 Ada 13 ve 933 Ada 8 Parsel Arsası	188.056.846	187.843.828
Altınoluk 356 Ada 1 Parsel Arsası (Narlı Bölgesi)	198.879.449	198.879.449
Altınoluk 361 Ada 1 Parsel Arsası (Narlı Bölgesi)	279.397.772	279.397.772
Altınoluk 492 Ada 3 Parsel Arsası (Narlı Bölgesi)	14.205.915	14.205.915
Altınoluk 493 Ada 1 Parsel Arsası (Narlı Bölgesi)	1.314.952	1.314.952
Yolören 1835 Parsel Arsası	170.206.825	170.206.825
Turgutlu Yedi Eylül Arsası	186.490.168	186.045.825
Manisa Yunusemre 2057 Ada 3 Parsel	258.678.704	255.999.127
İzmir Çaybaşı 234 Ada 2 Parsel	86.153.676	86.153.676
Tamamlanan Konut Projeleri	649.238.707	695.498.035
Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi	163.807.781	187.755.280
Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi	31.491.824	31.491.824
Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi	322.238.661	344.550.490
Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi	131.700.441	131.700.441
Toplam	2.032.623.014	2.075.545.404

NOT 7- FİNANSAL YATIRIMLAR

	Sahiplik Oranı		Sahiplik Oranı	
	(%)	31.03.2025	(%)	31.12.2024
Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme A.Ş.	100	1.584.804.101	100	1.584.804.101
Toplam		1.584.804.101		1.584.804.101

Şirket, 10 Ocak 2024 tarihli sözleşmeye göre Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme Anonim Şirketi'nin %100'ünü bağlı ortaklık olarak satın almıştır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihli Özet Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 8- YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıda açıklanmıştır;

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01.01.2025	Çıkışlar	Değer Artışı	31.03.2025
Arazi ve Arsalar	1.257.420.882	-	-	1.257.420.882
Binalar	524.632.888	-	-	524.632.888
Toplam	1.782.053.770	-	-	1.782.053.770

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01.01.2024	Çıkışlar	Değer Artışı	31.12.2024
Arazi ve Arsalar	1.190.425.831	(44.418.823)	111.413.874	1.257.420.882
Binalar	756.282.448	(33.187.176)	(198.462.384)	524.632.888
Toplam	1.946.708.279	(77.605.999)	(87.048.510)	1.782.053.770

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerlerle raporlamaktadır.

	Kullanım Amacı	Arsa Payı	Bina Değeri	Toplam
Torbalı Alışveriş Merkezi	Kira Geliri	418.238.514	214.622.395	632.860.909
Balıkesir Alışveriş Merkezi	Kira Geliri	809.841.836	224.748.169	1.034.590.005
Daireler (801 Ada 2 Parsel (2 Adet))	Değer Artışı	29.340.532	19.560.355	48.900.887
Edremit 677 Ada 16 Parsel İşyeri	Kira Geliri	-	65.701.969	65.701.969
Toplam		1.257.420.882	524.632.888	1.782.053.770

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihli Özet Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 9- MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in maddi duran varlıkları ile bu varlıklarda yaşanan değişimler aşağıdaki tablolarda detaylı şekilde açıklanmıştır;

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Değer Artışı	Sınıflama	31.03.2025
Taşıtlar	30.918.842	-	-	-	-	30.918.842
Demirbaşlar	924.581	-	-	-	-	924.581
Toplam	31.843.423	-	-	-	-	31.843.423
Birikmiş Amortismanlar (-)	01.01.2025	Amortisman Gideri	Çıkışlar	Değer Artışı	Sınıflama	31.03.2025
Taşıtlar	(3.885.431)	(609.905)	-	-	-	(4.495.336)
Demirbaşlar	(483.819)	(35.033)	-	-	-	(518.852)
Toplam	(4.369.250)	(644.938)	-	-	-	(5.014.188)
Net Değer	27.474.173					26.829.235
Maddi Duran Varlıklar	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	Değer Artışı	Sınıflama	31.12.2024
Taşıtlar	30.875.762	43.080	-	-	-	30.918.842
Demirbaşlar	908.986	15.595	-	-	-	924.581
Toplam	31.784.748	58.675	-	-	-	31.843.423
Birikmiş Amortismanlar (-)	01.01.2024	Amortisman Gideri	Çıkışlar	Değer Artışı	Sınıflama	31.12.2024
Taşıtlar	(1.407.545)	(2.477.886)	-	-	-	(3.885.431)
Demirbaşlar	(343.059)	(140.760)	-	-	-	(483.819)
Toplam	(1.750.604)	(2.618.646)	-	-	-	(4.369.250)
Net Değer	30.034.144					27.474.173

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihli Özet Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 10- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	31.03.2025
Haklar	345.284	-	-	345.284
Toplam	345.284	-	-	345.284
Amortisman				
Birikmiş Amortismanlar (-)	01.01.2025	Gideri	Çıkışlar	31.03.2025
Haklar	(145.534)	(18.804)	-	(164.338)
Toplam	(145.534)	(18.804)	-	(164.338)
Net Değer	199.750			180.946
Amortisman				
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Haklar	232.995	112.289	-	345.284
Toplam	232.995	112.289	-	345.284
Amortisman				
Birikmiş Amortismanlar (-)	01.01.2024	Gideri	Çıkışlar	31.12.2024
Haklar	(88.516)	(57.018)	-	(145.534)
Toplam	(88.516)	(57.018)	-	(145.534)
Net Değer	144.479			199.750

NOT 11- ÖZKAYNAKLAR**11.a Ödenmiş Sermaye**

Şirket'in 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla esas sermayesi 293.700.000 TL'dir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal değerli olmak üzere 293.700.000 adet hissedenden oluşmaktadır (31 Aralık 2024: esas sermaye tutarı 293.700.000 TL, her biri 1 TL nominal değerli olmak üzere 293.700.000 adet).

Şirket'in sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir;

	31.03.2025		31.12.2024	
	Tutar	Pay Oranı	Tutar	Pay Oranı
Cem OKULLU	20.000.000	%6,81	20.000.000	%6,81
Adra Holding A.Ş.	200.000.000	%68,10	200.000.000	%68,10
Halka Açık Hisseler	73.700.000	%25,09	73.700.000	%25,09
Ödenmiş Sermaye	293.700.000		293.700.000	
Sermaye Olumlu Farkları	1.144.362.941		1.144.362.941	
Toplam Ödenmiş Sermaye	1.438.062.941	%100	1.438.062.941	%100

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihli Özet Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Mart 2025 tarihi itibarı ile çıkarılmış sermayesi 293.700.000 TL olup, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 44.000.000 adet pay karşılığı 44.000.000 TL ve B grubu hamiline 249.700.000 adet pay karşılığı 249.700.000 TL'den oluşmaktadır. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.100.000.000 TL'dir (31 Aralık 2024: 1.100.000.000 TL).

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

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

11.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)

	31.03.2025	31.12.2024
Aktüeryal Kazanç/(Kayıp)	(355.461)	(579.015)
Toplam	(355.461)	(579.015)

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

Şirket'in maddi duran varlıkları değerleme artışları bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

11.c Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	31.03.2025	31.12.2024
Yasal Yedekler	68.043.389	68.043.389
Geri Alınan Paylara İlişkin Yasal Yedekler	735.841.581	682.311.093
Toplam	803.884.970	750.354.482

11.d Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)

Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)	31.03.2025	31.12.2024
Dönem Başı	2.324.125.905	2.465.478.482
İlaveler	(356.316.182)	609.001.905
Transfer	(53.530.488)	(750.354.482)
Toplam	1.914.279.235	2.324.125.905

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihli Özet Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

11.e Paylara İlişkin Primler

Paylara İlişkin Primler	31.03.2025	31.12.2024
Hisse Senedi İhraç Primleri	2.760.072.469	2.760.072.469
Toplam	2.760.072.469	2.760.072.469

11.f Geri Alınmış Paylar (-)

	31.03.2025	31.12.2024
Geri Alınmış Paylar (-)	(735.841.581)	(682.311.093)
Toplam	(735.841.581)	(682.311.093)

Şirket'in, hisse senedinde fiyat hareketlerinin şirketin finansal performansını doğru yansıtmaması ve fiyat tutarsızlıklarının giderilmesi, pay piyasasında sağlıklı fiyat oluşumunu desteklemek amacıyla uyguladığı geri alım programı, 17 Şubat 2025 tarihli yönetim kurulu toplantısında 1 yıllık uygulanacağına karar verilmiştir. Şirket, geri alım programı kapsamında çıkarılmış sermayesinin yaklaşık %6,81'ini temsil eden azami 20.000.000 TL nominal değere sahip pay geri alım yapabilecektir. Geri alıma konu azami pay sayısına ulaşılması halinde 1 yıllık süreyi beklemeden geri alım programının sonlandırılmasına karar verilmiştir.

Başlatılan pay geri alım işlemleri neticesinde 14 Mart 2025–25 Mart 2025 tarihleri arasında 27-29,14 TL fiyat aralığında hisse fiyatından 1.041.040 adet pay geri alımı gerçekleştirilmiştir.

NOT 12- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

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

Hasılat	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024
Yurtiçi Satışlar	133.285.507	81.842.235
- Kira Gelirleri	4.194.900	3.708.945
- Bina Satış Gelirleri	129.090.607	78.133.290
Toplam	133.285.507	81.842.235
Satışların Maliyeti (-)	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024
Satılan Mamul Maliyeti (-)	(53.276.127)	(50.314.288)
- Bina Maliyetleri	(53.276.127)	(50.314.288)
Toplam	(53.276.127)	(50.314.288)
Brüt Kâr/(Zarar)	80.009.380	31.527.947

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihli Özet Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 13- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		
Fon Değer Değişimi Kârları	35.391.305	331.565.079
Fon Faiz Gelirleri	3.028.433	14.570.589
Fon Kur Farkı Gelirleri	-	4.664.175
Toplam	38.419.738	350.799.843
	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		
Fon Değer Değişimi Zararları (-)	(29.150.301)	(181.771.138)
Fon Kur Farkı Giderleri (-)	-	(444.473)
Toplam	(29.150.301)	(182.215.611)

NOT 14- FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
Finansman Gelirleri		
Kur Farkı Gelirleri	-	3.608.080
Faiz Gelirleri	393.044	1.158.809
Adat Faiz Geliri	2.075.861	-
Toplam	2.468.905	4.766.889
	01.01.2025	01.01.2024
	31.03.2025	31.03.2024
Finansman Giderleri (-)		
Kur Farkı Giderleri	-	(2.777)
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri	(69.932)	(1.854.046)
Toplam	(69.932)	(1.856.823)

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihli Özet Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	01.01.2025 31.03.2025	01.01.2024 31.03.2024
Parasal Kazanç/(Kayıp)		
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(105.558.880)	(425.914.324)
Stoklar	152.925.042	277.362.366
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	162.928.770	244.791.408
Bağlı Ortaklıklar	144.894.720	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.530.159	3.950.851
Sermaye Düzeltme Farkları	(131.478.538)	(188.264.874)
Hisse Senedi İhraç Primleri	(252.346.600)	(361.336.546)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	32.500	79.918
Geri Alınan Paylar	63.470.099	-
Yasal Yedekler	(69.691.138)	-
Geçmiş Yıl Kârları/(Zararları)	(178.823.894)	(402.497.447)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	34.552.962	1.519.233
Hasılat	(2.571.737)	(3.879.809)
Satışların Maliyeti	37.032.947	23.903.447
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	86.226	140.032
Genel Yönetim Giderleri	86.342	235.769
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/(Giderler)	(59)	-
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir/(Giderler)	(91.506)	(18.836.281)
Finansman Gelir/(Giderleri)	(1.603)	(43.925)
Dönem Vergi Gideri	12.352	-
Toplam	(71.005.918)	(424.395.091)

NOT 15- VERGİ GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)**a-)Kurumlar Vergisi**

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

2025 yılında sermaye piyasası şirketlerine Türkiye’de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30’dur.

Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	31.03.2025	31.12.2024
Dönem Kârı Vergi ve Diğer Yasal Yükümlülükler Karşılıkları	511.156	-
Dönem Kârının Peşin Ödenen Vergi ve Diğer Yükümlülükleri (-)	-	-
Toplam	511.156	-

b-)Dönem Vergi Gelir/(Gideri)

	01.01.2025	01.01.2024
Vergi Gelir/(Gideri)	31.03.2025	31.03.2024
Dönemin Vergi Geliri/(Gideri)	(523.508)	-
Ertelenen Vergi Geliri/(Gideri)	55.678.919	-
Faaliyet Vergi Gelir/(Gideri)	55.155.411	-

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihli Özet Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

c-)Ertelenen Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

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

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 2 Ağustos 2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır.

Kâr dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2024: %30).

Dönem Kâr/(Zararda) Muhasebeleştirilen/31 Mart 2025	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi
Nakit ve Nakit Benzerleri	28.769.975	8.630.993
Finansal Yatırımlar	69.446.787	20.834.036
Stoklar	(459.631.922)	(137.889.577)
Peşin Ödenmiş Giderler	41.808	12.542
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(1.681.441.004)	(504.432.301)
Maddi Duran Varlıklar	1.109.205.250	332.761.575
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	41.257	12.377
İzin Karşılıkları	150.665	45.200
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	362.008	108.602
Nakit Sermaye Artırımı İndirimi	238.060.983	71.418.295
Net Ertelenen Vergi	(694.994.193)	(208.498.258)

Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen/31 Mart 2025	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi
Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	(355.461)	-
Toplam Net Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	(355.461)	-

Net Vergi Varlık/(Yükümlülük) Toplamı	(695.349.654)	(208.498.258)
Toplam		(208.498.258)

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihli Özet Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Dönem Kâr/(Zararda) Muhasebeleştirilen/31 Aralık 2024	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi
Nakit ve Nakit Benzerleri	38.534.052	11.560.216
Finansal Yatırımlar	(130.797.344)	(39.239.203)
Ticari Alacaklar	349.274	104.782
Stoklar	(568.852.512)	(170.655.754)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(1.671.316.575)	(501.394.972)
Maddi Duran Varlıklar	1.099.927.380	329.978.214
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	47.900	14.370
Ticari Borçlar	(14.643)	(4.393)
İzin Karşılıkları	110.832	33.250
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	792.764	237.829
Nakit Sermaye Artırımı İndirimi	262.016.504	78.604.951
Net Ertelenen Vergi	(969.202.368)	(290.760.710)
Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen/31 Aralık 2024	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi
Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	(579.015)	-
Toplam Net Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	(579.015)	-
Net Vergi Varlık/(Yükümlülük) Toplamı	(969.781.383)	(290.760.710)
Toplam		(290.760.710)

NOT 16- 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 (31 Aralık 2024: 1 TL 293.700.000 adet ve 293.700.000 TL).

	01.01.2025	01.01.2024
Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	31.03.2025	31.03.2024
a.Dönem Net Kâr/(Zararı)	67.533.149	(231.577.474)
b.Karşılaştırılabilir Hisse Adedi	293.700.000	293.700.000
<i>Nominal Hisse Senedi Sayısı</i>	293.700.000	293.700.000
a/b.Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	0,23	(0,79)

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihli Özet Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 17- 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. Şirketin maruz kaldığı kredi risk faktörleri aşağıda yıllar itibarıyla belirtilmiştir. Vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir;

31.03.2025	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)	-	19.645.214	-	759.576	7.098.597	776.851.462
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	19.645.214	-	759.576	7.098.597	776.851.462
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 değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihli Özet Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

31.12.2024	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)	-	6.634.444	-	711.890	1.777.224	829.212.096
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	6.634.444	-	711.890	1.777.224	829.212.096
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 değer in teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihli Özet Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 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. Şirketin türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

31.03.2025							
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıllan Uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Banka Kredileri	-	-	-	-	-	-	-
Kredi Kartı Borçları	-	-	-	-	-	-	-
Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen Nakit Çıktılar Toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıllan Uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari Borçlar	3.838.801	3.838.801	3.838.801	-	-	-	-
Diğer Borçlar	21.635.979	21.635.979	-	21.635.979	-	-	-
Diğer Karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	121.155	121.155	121.155	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	1.053.282	1.053.282	1.053.282	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	512.673	512.673	-	-	150.665	-	362.008

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihli Özet Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

31.12.2024							
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Banka Kredileri	-	-	-	-	-	-	-
Kredi Kartı Borçları	-	-	-	-	-	-	-
Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari Borçlar	278.127	278.127	278.127				
Diğer Borçlar	12.681.574	12.681.574	-	12.681.574			
Diğer Karşılıklar	-	-	-				
Diğer Yükümlülükler	702.349	702.349	702.349				
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	604.761	604.761	604.761				
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	903.596	903.596	-	110.832			792.764

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihli Özet Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 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 varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

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.

	31.03.2025	31.12.2024
Toplam Borçlar	244.993.359	310.332.527
Nakit ve Nakit Benzerleri	(783.950.059)	(830.989.320)
Net Borç	(538.956.700)	(520.656.793)
	31.03.2025	31.12.2024
Net Borç	(538.956.700)	(520.656.793)
Toplam Özkaynaklar	6.247.635.722	6.233.409.507
Toplam Sermaye	5.708.679.022	5.712.752.714
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	(%9)	(%9)
	31.03.2025	31.12.2024
Dönen Varlıklar	3.046.537.030	3.091.731.062
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	36.133.093	18.779.053
Cari Oran	84,31	164,64
	31.03.2025	31.12.2024
Finansal Borçlar	-	-
Toplam Aktif	6.492.629.081	6.543.742.034
Finansal Borçlar/Toplam Aktif	-	-

NOT 18- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin "Payları Borsada İşlem Gören Ortaklıkların Pay Sahiplerine Yönelik Bilgi Formu Düzenleme Yükümlülüğü" başlıklı 27. Maddesi kapsamında; Şirket ortaklarından Cem Okullu, şirketin çıkarılmış sermayesinde sahip olduğu 11.200.000 TL nominal değere sahip B grubu payını, borsada işlem gören niteliğe dönüştürülmesi ve satışı amacıyla 10 Nisan 2025 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunmuştur.

Başlatılan pay geri alım işlemleri neticesinde 14 Mart 2025–18 Nisan 2025 tarihleri arasında 27-31,98 TL fiyat aralığında hisse fiyatından 2.600.000 adet pay geri alımı gerçekleştirilmiştir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihli Özet Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 19- FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşüm sürecini tamamlamış olup, söz konusu tebliğ kapsamında hazırlanması gereken sınırlamalara ilişkin kontrol tablosu aşağıda sunulmuştur.

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihli Özet Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili Düzenleme	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	783.950.059	830.989.320
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	3.814.676.784	3.857.599.174
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.584.804.101	1.584.804.101
D	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
E	Diğer varlıklar		309.198.137	270.349.439
F	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	6.492.629.081	6.543.742.034
G	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	-	-
H	Diğer finansal yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	-	-
I	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
J	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	21.618.129	12.681.574
K	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	6.247.635.722	6.233.409.507
L	Diğer kaynaklar		223.375.230	297.650.953
F	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	6.492.629.081	6.543.742.034

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
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)	7.098.597	1.777.224
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Âtıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	-	-
M	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
N	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
O	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	409.680.000	478.112.658

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2025 Tarihli Özet Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/ Azami Oranı
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,00	%0,00	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a),(b)	%58,75	%58,95	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%36,48	%36,92	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0,00	%0,00	≤ %49
5	Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0,00	%0,00	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	%0,00	%0,00	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%0,35	%0,20	≤ %500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0,11	%0,03	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	%6,31	%7,31	≤ %10

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 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.