

**ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
01 Ocak-30 Eylül 2024 Ara Hesap
Dönemine ait Özet Konsolide Finansal
Tablolar, Açıklayıcı Dipnotlar

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi01.01.2024-30.09.2024 Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Notlar	30.09.2024	31.12.2023
Dönen Varlıklar		4.743.189.189	4.562.992.299
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.041.680.613	2.590.644.090
Ticari Alacaklar	5	15.918.936	26.901.376
Diğer Alacaklar		620.800	979.804
Stoklar	6	3.647.394.644	1.893.243.715
Peşin Ödenmiş Giderler		8.423.402	7.873.403
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		5.865	-
Diğer Dönen Varlıklar		29.144.929	43.349.911
Duran Varlıklar		1.695.589.358	1.690.171.428
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	1.619.125.001	1.664.369.726
Maddi Duran Varlıklar	8	24.053.143	25.678.177
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9	187.214	123.525
Peşin Ödenmiş Giderler		52.224.000	-
Toplam Varlıklar		6.438.778.547	6.253.163.727

KAYNAKLAR	Notlar	30.09.2024	31.12.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler		22.126.803	35.273.924
Kısa Vadeli Borçlanmalar		-	84.801
Ticari Borçlar	5	699.063	3.151.255
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		578.651	711.136
Diğer Borçlar		(749.066)	-
Ertelenmiş Gelirler		18.603.429	28.074.935
Kısa Vadeli Karşılıklar		106.359	107.156
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		106.359	107.156
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.888.367	3.144.641
Uzun Vadeli Yükümlülükler		673.310	493.116
Uzun Vadeli Karşılıklar		673.310	493.116
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		673.310	493.116
Özkaynaklar	10	6.415.978.434	6.217.396.687
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		6.415.978.434	6.217.396.687
Ödenmiş Sermaye		293.700.000	293.700.000
Sermaye Düzeltme Farkları		935.795.169	935.795.169
Paylara İlişkin Primler/İskontolar(+/-)		2.359.768.594	2.359.768.594
Geri Alınmış Paylar(-)		(343.537.896)	-
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(489.660)	(443.806)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)		(489.660)	(443.806)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		401.712.693	-
Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)		2.226.864.037	2.107.900.701
Net Dönem Kârı/(Zararı)		542.165.497	520.676.029
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar		6.438.778.547	6.253.163.727

İzleyen dipnotlar ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.09.2024 Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KÂR VEYA ZARAR TABLOSU	Notlar	1.01.2024 30.09.2024	1.01.2023 30.09.2023	1.07.2024 30.09.2024	1.07.2023 30.09.2023
Hasılat	11	368.277.235	582.906.265	155.771.372	387.802.739
Satışların Maliyeti (-)	11	(111.544.741)	(173.160.424)	(21.383.869)	(90.382.924)
Brüt Kâr/(Zarar)		256.732.494	409.745.841	134.387.503	297.419.815
Genel Yönetim Giderleri (-)		(15.606.928)	(14.251.349)	(3.670.136)	(3.292.074)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(11.926.168)	(15.798.781)	(4.180.685)	(8.687.584)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		68.120	7.718.740	9	7.656.207
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		-	(290.216)	-	(290.216)
Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)		229.267.518	387.124.235	126.536.691	292.806.148
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	12	1.044.728.839	343.580.351	179.808.978	(450.510.278)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	12	(319.574.038)	-	(101.590.057)	200.133.035
Faaliyet Kârı/(Zararı)		954.422.319	730.704.586	204.755.612	42.428.905
Finansman Gelirleri	13	34.602.088	197.773.161	4.392.474	170.037.445
Finansman Giderleri (-)	13	(2.445.763)	(6.395.884)	179.656	(3.985.463)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)		(444.413.147)	(171.909.745)	(216.346.390)	37.480.376
Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)		542.165.497	750.172.118	(7.018.648)	245.961.263
Dönem Net Kârı/(Zararı)		542.165.497	750.172.118	(7.018.648)	245.961.263
Pay Başına Kazanç (TL)	14	1,85	2,55	(0,02)	0,84
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		01.01.2024 30.09.2024	01.01.2023 30.09.2023	01.07.2024 30.09.2024	01.07.2023 30.09.2023
Dönem Net Kârı/(Zararı)		542.165.497	750.172.118	(7.018.648)	245.961.263
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(45.854)	(556.425)	4.929	(509.801)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)		(45.854)	(556.425)	4.929	(509.801)
Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)		(45.854)	(556.425)	4.929	(509.801)
Toplam Kapsamlı Gelir		542.119.643	749.615.693	(7.013.719)	245.451.462

İzleyen dipnotlar ara dönem özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.09.2024 Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri	Geri Alınmış Paylar(-)	Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmaya cak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/ (Kayıpları)	Birikmiş Kârlar	Geçmiş Yıllar Kâr/ (Zararları)	Net Dönem Kârı/(Zararı)	Toplam
01 Ocak 2023	220.000.000	899.398.428	-	-	(215.701)	-	646.615.843	1.461.284.858	3.227.083.428	
Transferler	-	-	-	-	-	-	1.461.284.858	(1.461.284.858)	-	-
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış/(Azalış)	73.700.000	36.396.741	2.359.768.596	-	-	-	-	-	2.469.865.337	
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	(556.425)	-	-	750.172.118	749.615.693	
30 Eylül 2023	293.700.000	935.795.169	2.359.768.596	-	(772.126)	-	2.107.900.701	750.172.118	6.446.564.458	
01 Ocak 2024	293.700.000	935.795.169	2.359.768.594	-	(443.806)	-	2.107.900.701	520.676.029	6.217.396.687	
Transferler	-	-	-	-	-	-	520.676.029	(520.676.029)	-	-
Payların Geri Alım İşlemleri Dolayısıyla Meydana Gelen Artış/(Azalış)	-	-	-	(343.537.896)	-	401.712.693	(401.712.693)	-	(343.537.896)	
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	(45.854)	-	-	542.165.497	542.119.643	
30 Eylül 2024	293.700.000	935.795.169	2.359.768.594	(343.537.896)	(489.660)	401.712.693	2.226.864.037	542.165.497	6.415.978.434	

İzleyen dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.09.2024 Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		01.01.2024	01.01.2023
	Notlar	30.09.2024	30.09.2023
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akımları		(1.324.872.079)	134.580.020
Dönem Kârı/(Zararı)		542.165.497	750.172.118
Dönem Net Kârı/(Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler;		(72.924.513)	(373.675.678)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	8-9	1.707.514	913.327
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		302.211	(264.286)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(80.848.573)	(56.920.325)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/(Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		(21.105.780)	(315.892.346)
Vergi (Geliri)/Gideri İle İlgili Düzeltmeler		-	-
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar/(Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		27.724.372	(1.139.815)
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		(704.257)	(372.233)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(1.794.113.063)	(241.916.420)
Ticari Alacaklardaki Azalış/(Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5	11.405.635	(22.523.773)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış/(Artış) ile İlgili Düzeltmeler		359.004	743.961
Stoklardaki Azalışlar/(Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	6	(1.754.150.929)	(260.981.413)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış/(Artış)		(52.779.864)	74.154.783
Ticari Borçlardaki Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5	(2.532.336)	(72.541.010)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/(Azalış)		(133.210)	473.620
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(749.066)	(574.367)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/(Azalış)		(9.471.506)	7.524.819
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		13.939.209	31.806.960
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış/(Artış)		14.204.982	31.360.615
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış/(Azalış)		(265.773)	446.345
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(1.324.872.079)	134.580.020
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		90.031.446	18.147.915
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	8-9	-	3.795.702
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8-9	(146.169)	(29.418.275)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12	38.626.133	18.891.415
Alınan Faiz		51.551.482	24.879.073
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(314.122.844)	2.501.643.519
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	2.469.865.337
İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(343.537.896)	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	13	17.808.714	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	13	(17.262.899)	-
Ödenen Faiz	13	(605.476)	(497.749)
Alınan Faiz	13	29.559.514	35.317.015
Diğer Nakit Girişleri/(Çıkışları)	13	(84.801)	(3.041.084)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		(1.548.963.477)	2.654.371.454
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		(1.548.963.477)	2.654.371.454
E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	4	2.590.644.090	210.678.615
F. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu		1.041.680.613	2.865.050.069

İlişikteki dipnotlar özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.09.2024 Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar (Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak 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 Eylül 2024 tarihi itibarıyla esas sermayesi 293.700.000 TL'dir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal değerli 293.700.000 adet hissedenden 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	30.09.2024		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 Eylül 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 %25,10'dur.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.09.2024 Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar (Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak 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. İlçea 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 Eylül 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

01.01.2024-30.09.2024 Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak 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 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.09.2024 Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak 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 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, ara dönem özet konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir;

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30 Eylül 2024	2.526,16	1,00000
31 Aralık 2023	1.859,38	1,35860
30 Eylül 2023	1.691,04	1,49385

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
30.09.2024	34,0900	34,1514	38,0180	38,0865
31.12.2023	29,4382	29,4913	32,5739	32,6326

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.09.2024 Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.2. Konsolidasyon Esasları

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

	Grup'un Sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
	30.09.2024	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

01.01.2024-30.09.2024 Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak 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

Grup'un finansal durumu, performansı veya nakit akımları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte olması durumunda muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. İsteğe bağlı olarak muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak uygulanır.

Yeni bir standardın uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu standardın şayet varsa geçiş hükümlerine uygun olarak geriye ya da ileriye dönük olarak uygulanır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler geriye dönük olarak uygulanır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.09.2024 Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, gruplar tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.

TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri'; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGG) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 06.04.2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1/1/2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir.

TMS 12 'de değişiklik, Uluslararası vergi reformu – Sütun iki model kuralları; Ertelenmiş vergi istisnası ve istisna uygulandığının açıklanması yürürlüğe girmiştir. Diğer açıklama gereklilikleri 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişiklikler şirketlere Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü tarafından uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesinden geçici olarak muafiyet sağlamaktadır. Değişiklikler ayrıca etkilenen gruplar için hedeflenen açıklama gerekliliklerini de içermektedir.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.09.2024 Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıtıdır.

TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler";

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar"; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

Grup yönetimi, yukarıdaki Standart ve Yorumların uygulanmasının gelecek dönemlerde Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratmayacağı görüşündedir.

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.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.09.2024 Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

30 Eylül 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 Eylül 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

İlişkili taraflara ait gelirler ve giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	1.01.2024		1.01.2023	
	30.09.2024		30.09.2023	
İlişkili Taraflardan Gelirler	Finansman Gelirleri	Bina Satışları	Finansman Gelirleri	Bina Satışları
Anadolu Yapı Gayrimenkul A.Ş.	297.083	-	1.001.714	-
Tuğay Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	5.093.309	-	-	-
Cem Zeytin A.Ş.	9.522.793	-	-	-
Ege Proje Gayrimenkul A.Ş.	11.794.879	-	-	-
Cengiz Okullu	-	-	-	434.802
Toplam	26.708.064	-	1.001.714	434.802
Genel Toplam	26.708.064		1.436.516	

İlişkili Taraflara Giderler (Alımlar)	1.01.2024			1.01.2023		
	30.09.2024			30.09.2023		
	Finansman Giderleri	Kira Giderleri	Diğer Giderler	Duran Varlık Alımları	Kira Giderleri	Diğer Giderler
Ege Proje Gayrimenkul A.Ş.	(9.554)	-	-	-	-	-
Tuğay Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	(252.438)	(44.702)	(129.814.483)	(131.986)	(18.243)
Toplam	(9.554)	(252.438)	(44.702)	(129.814.483)	(131.986)	(18.243)
Genel Toplam		(306.694)			(129.964.712)	

NOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve Nakit Benzerleri	30.09.2024	31.12.2023
Bankalar	19.329.290	34.510.919
<i>Vadesiz Mevduat</i>	<i>19.329.290</i>	<i>34.510.919</i>
Diğer Menkul Kıymetler	1.022.351.323	2.556.133.171
Toplam	1.041.680.613	2.590.644.090

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.09.2024 Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirketin ticari alacakları aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Alacaklar	30.09.2024	31.12.2023
Alıcılar	15.722.202	14.127.431
Alacak Senetleri	1.000.000	14.000.408
Alacak Reeskontu (-)	(803.266)	(1.226.463)
Toplam	15.918.936	26.901.376

Şirketin ticari alacaklarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Alacaklar Vade Dağılımı	30.09.2024	31.12.2023
0 - 3 ay	14.935.893	23.191.090
3 - 12 ay	983.043	3.710.286
1-5 yıl	-	-
Toplam	15.918.936	26.901.376

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).

Şirketin ticari borçları aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Borçlar	30.09.2024	31.12.2023
Satıcılar	735.866	3.268.202
Borç Reeskontu (-)	(36.803)	(116.947)
Toplam	699.063	3.151.255

Şirketin ticari alacaklarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Borçlar Vade Dağılımı	30.09.2024	31.12.2023
0 - 3 ay	699.063	3.151.255
3 - 12 ay	-	-
1-5 yıl	-	-
Toplam	699.063	3.151.255

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	30.09.2024	31.12.2023
İlk Madde ve Malzeme	2.991.498.809	1.137.284.619
Mamuller	655.895.835	755.959.096
Toplam	3.647.394.644	1.893.243.715

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.09.2024 Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara ve Açıklayıcı Dipnotlar (Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in stoklarını detayı aşağıda belirtilmiştir;

Stoklar	30.09.2024	31.12.2023
Arsa Stoklar	2.991.498.809	1.137.284.619
Akçay Otelcilik Otel Arsası	1.812.376.943	-
Şehzadeler 931 Ada 1-2-11 Parsel Arsası	160.600.118	154.779.012
Altınoluk 356 Ada 1 Parsel Arsası	170.035.202	170.035.202
Altınoluk 361 Ada 1 Parsel Arsası	238.875.644	238.875.644
Altınoluk 492 Ada 3 Parsel Arsası	12.145.577	12.145.577
Altınoluk 493 Ada 1 Parsel Arsası	1.124.239	1.124.239
Yolören 1835 Parsel Arsası	145.521.078	145.521.078
Turgutlu Yedi Eylül Arsası	158.602.214	132.410.773
Manisa Yunusemre 2057 Ada 3 Parsel	218.559.316	208.734.616
İzmir Çaybaşı 234 Ada 2 Parsel	73.658.478	73.658.478
Tamamlanan Konut Projeleri	655.895.835	755.959.096
Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi	178.418.510	216.340.137
Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi	26.924.444	29.831.484
Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi	335.187.160	388.088.787
Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi	115.365.721	121.698.688
Toplam	3.647.394.644	1.893.243.715

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	Değer Artışı	30.09.2024
Arazi ve Arsalar	1.017.773.816	-	(37.976.588)	162.660.776	1.142.458.001
Binalar	646.595.910	-	(28.373.914)	(141.554.996)	476.667.000
Toplam	1.664.369.726	-	(66.350.502)	21.105.780	1.619.125.001

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	Değer Artışı	31.12.2023
Arazi ve Arsalar	822.177.011	-	(7.535.918)	203.132.720	1.017.773.816
Binalar	545.140.161	-	(11.303.872)	112.759.621	646.595.910
Toplam	1.367.317.172	-	(18.839.790)	315.892.341	1.664.369.726

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerlerle raporlamaktadır. 30 Eylül 2024 tarihli değerlendirme raporlarına göre gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri 1.619.125.001 TL'dir. Taşınmazın değerlemesinde Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi, maliyet yaklaşımı yöntemi, gelir yaklaşımı yöntemleri uygulanmıştır. Değer artışları yatırım faaliyetlerinden gelir olarak raporlanmıştır (Dipnot 12).

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.09.2024 Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	Kullanım Amacı	Arsa Payı	Bina Değeri	Toplam
Torbalı Alışveriş Merkezi	Kira Geliri	380.000.001	195.000.000	575.000.001
Balıkesir Alışveriş Merkezi	Kira Geliri	735.800.000	204.200.000	940.000.000
Daireler (801 Ada 2 Parsel (4 Adet))	Değer Artışı	26.658.000	17.772.000	44.430.000
Edremit 677 Ada 16 Parsel İşyeri	Kira Geliri	-	59.695.000	59.695.000
Toplam		1.142.458.001	476.667.000	1.619.125.001

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.09.2024 Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak 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	30.09.2024
Taşıtlar	26.397.733	36.832	-	26.434.565
Demirbaşlar	777.153	13.333	-	790.486
Toplam	27.174.886	50.165	-	27.225.051

Birikmiş Amortismanlar (-)	1.01.2024	Amortisman Gideri	Çıkışlar	30.09.2024
Taşıtlar	(1.203.398)	(1.585.471)	-	(2.788.869)
Demirbaşlar	(293.311)	(89.728)	-	(383.039)
Toplam	(1.496.709)	(1.675.199)	-	(3.171.908)

Net Değer	25.678.177			24.053.143
------------------	-------------------	--	--	-------------------

Maddi Duran Varlıklar	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
Taşıtlar	3.302.506	29.443.429	(6.348.202)	26.397.733
Demirbaşlar	772.460	4.693	-	777.153
Toplam	4.074.966	29.448.122	(6.348.202)	27.174.886

Birikmiş Amortismanlar (-)	1.01.2023	Amortisman Gideri	Çıkışlar	31.12.2023
Taşıtlar	(532.737)	(1.338.330)	667.669	(1.203.398)
Demirbaşlar	(175.527)	(117.784)	-	(293.311)
Toplam	(708.264)	(1.456.114)	667.669	(1.496.709)

Net Değer	3.366.702			25.678.177
------------------	------------------	--	--	-------------------

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.09.2024 Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak 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	30.09.2024
Haklar	199.202	96.002	-	295.204
Toplam	199.202	96.002	-	295.204

Birikmiş Amortismanlar (-)	1.01.2024	Amortisman Gideri	Çıkışlar	30.09.2024
Haklar	(75.677)	(32.313)	-	(107.990)
Toplam	(75.677)	(32.313)	-	(107.990)

Net Değer	123.525			187.214
-----------	---------	--	--	---------

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
Haklar	199.201	-	-	199.201
Toplam	199.201	-	-	199.201

Birikmiş Amortismanlar (-)	1.01.2023	Amortisman Gideri	Çıkışlar	31.12.2023
Haklar	(42.478)	(33.198)	-	(75.676)
Toplam	(42.478)	(33.198)	-	(75.676)

Net Değer	156.723			123.525
-----------	---------	--	--	---------

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

Şirket'in Eylül 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.

	30.09.2024		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	935.795.169		935.795.169	
Toplam Ödenmiş Sermaye	1.229.495.169	100%	1.229.495.169	100%

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.09.2024 Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak 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;

	30.09.2024	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 Eylül 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 %25,10'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)

	30.09.2024	31.12.2023
Aktüeryal Kazanç/(Kayıp)	(489.660)	(454.032)
Ertelenen Vergi Etkisi	-	10.226
Toplam	(489.660)	(443.806)

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	30.09.2024	31.12.2023
Yasal Yedekler	58.174.797	-
Geri Alınan Paylara İlişkin Yasal Yedekler	343.537.896	-
Toplam	401.712.693	-

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.09.2024 Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

d. Geri Alınmış Paylar (-)

	30.09.2024	31.12.2023
Geri Alınmış Paylar	343.537.896	-
Toplam	343.537.896	-

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 ilişkin primler

	30.09.2024	31.12.2023
Hisse Senedi İhraç Primleri	2.359.768.594	2.359.768.594
Toplam	2.359.768.594	2.359.768.594

f. Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)

	30.09.2024	31.12.2023
Dönem Başı	2.107.900.701	646.615.843
İlaveler	520.676.029	1.461.284.858
Transfer (Geri Alınan Paylara İlişkin Yasal Yedekler)	(401.712.693)	-
Toplam	2.226.864.037	2.107.900.701

NOT 11- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

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

	1.01.2024	1.01.2023
Hasılat	30.09.2024	30.09.2023
Yurtiçi Satışlar	366.588.597	582.906.265
- Kira Gelirleri	9.196.424	7.133.958
- Bina Satış Gelirleri	357.392.173	575.772.307
Diğer Kira Gelirleri	1.688.638	-
Toplam	368.277.235	582.906.265
	1.01.2024	1.01.2023
Satışların Maliyeti (-)	30.09.2024	30.09.2023
Satılan Mamul Maliyeti (-)	(111.544.741)	(173.160.424)
- Bina Maliyetleri	(111.544.741)	(173.160.424)
Toplam	(111.544.741)	(173.160.424)
Brüt Kâr/(Zarar)	256.732.494	409.745.841

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.09.2024 Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 12-YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

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

	1.01.2024	1.01.2023
	30.09.2024	30.09.2023
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları	21.105.779	315.892.346
Fon Değer Değişimi Kârları	600.104.256	-
Fon Faiz Gelirleri	51.551.482	24.879.073
Bağlı Ortaklıklardan Temettü Gelirleri (*)	367.979.610	-
Fon Kur Farkı Gelirleri	3.987.712	2.808.932
Toplam	1.044.728.839	343.580.351

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

	1.01.2024	1.01.2023
	30.09.2024	30.09.2023
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		
Fon Değer Değişimi Zararları	(319.194.029)	-
Fon Kur Farkı Gelirleri	(380.009)	-
Toplam	(319.574.038)	-

NOT 13- FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

	1.01.2024	1.01.2023
	30.09.2024	30.09.2023
Finansman Gelirleri		
Kur Farkı Gelirleri	3.154.466	161.983.825
Faiz Gelirleri	2.851.450	35.317.015
Adat Faiz Geliri	26.708.064	-
Reeskont Faiz Gelirleri	1.888.108	472.321
Toplam	34.602.088	197.773.161

	1.01.2024	1.01.2023
	30.09.2024	30.09.2023
Finansman Giderleri (-)		
Kur Farkı Giderleri	(2.375)	(3.235.942)
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri	(605.476)	(497.749)
Reeskont Faiz Giderleri	(1.837.912)	(2.662.193)
Toplam	(2.445.763)	(6.395.884)

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
	30.09.2024	30.09.2023
Pay Başına Kazanç/(Kayıp)		
a.Dönem Net Kârı/(Zararı)	542.165.497	750.172.118
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)	1,85	2,55

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.09.2024 Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak 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;

30.09.2024	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)	-	15.918.936	-	620.800	19.329.290	1.022.351.323
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	15.918.936	-	620.800	19.329.290	1.022.351.323
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

01.01.2024-30.09.2024 Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2023	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraflar	İlişkili Olmayan Taraflar	İlişkili Taraflar	İlişkili Olmayan Taraflar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (E=A+B+C+D)	-	26.901.376	-	979.804	34.510.919	2.556.133.171
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	26.901.376	-	979.804	34.510.919	2.556.133.171
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

01.01.2024-30.09.2024 Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak 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.

30.09.2024							
	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	-	-	-	-	-	-	-
	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	699.063	735.866	735.866	-	-	-	-
Diğer borçlar	(749.066)	(749.066)	-	(749.066)	-	-	-
Diğer karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	2.888.367	2.888.367	2.888.367	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	578.651	578.651	578.651	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	779.669	779.669	-	106.359	-	-	673.310

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.09.2024 Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak 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	84.801	84.801	84.801	-	-	-	-
	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	3.151.255	3.268.202	3.268.202	-	-	-	-
Diğer borçlar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	3.144.641	3.144.641	3.144.641	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	711.136	711.136	711.136	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	600.272	600.272	-	107.156	-	-	493.116

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.09.2024 Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak 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.

	30.09.2024	31.12.2023
Toplam Borçlar	22.800.113	35.767.040
Nakit ve Nakit Benzerleri	(1.041.680.613)	(2.590.644.090)
Net Borç	(1.018.880.500)	(2.554.877.050)

	30.09.2024	31.12.2023
Net Borç	(1.018.880.500)	(2.554.877.050)
Toplam Özkaynaklar	6.415.978.434	6.217.396.687
Toplam Sermaye	5.397.097.934	3.662.519.637
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	(19%)	(70%)

	30.09.2024	31.12.2023
Dönen Varlıklar	4.743.189.189	4.562.992.299
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	22.126.803	35.273.924
Cari Oran	214,36	129,36

	30.09.2024	31.12.2023
Finansal Borçlar	-	84.801
Toplam Aktif	6.438.778.547	6.253.163.727
Finansal Borçlar/Toplam Aktif	0,0000	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

01.01.2024-30.09.2024 Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşüm sürecini tamamlamamakla birlikte söz konusu tebliğ kapsamında hazırlanması gereken sınırlamalara 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

01.01.2024-30.09.2024 Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
A Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.041.679.650	2.590.644.090
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	3.454.142.702	3.557.613.441
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.354.953.896	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		130.556.195	104.906.196
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	5.981.332.443	6.253.163.727
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	-	84.801
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)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	5.955.940.635	6.217.396.687
Diğer kaynaklar		25.391.808	35.682.239
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	5.981.332.443	6.253.163.727
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 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)	19.328.327	34.510.919
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)	810.055.635	1.049.806.744

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.09.2024 Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Eylül 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)	57,75%	56,89%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	40,07%	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)	0,32%	0,55%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	13,54%	16,79%	≤ %10

30 Eylül 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.