

**ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

30 Eylül 2023 Ara Hesap Dönemine ait Özet  
Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

## İÇİNDEKİLER

Özet Finansal Durum Tablosu	1
Özet Kapsamlı Kar veya Zarar Tablosu	2
Özet Özkaynak Değişim Tablosu	3
Özet Nakit Akım Tablosu	4
Özet Finansal Tablo Dipnotları	5-42

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU</b>		<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
<b>VARLIKLAR</b>	<b>Notlar</b>	<b>Denetimden</b>	<b>Denetimden</b>
		<b>Geçmemiş</b>	<b>Geçmiş</b>
		<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>2.651.853.733</b>	<b>638.082.572</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.917.896.835	94.111.332
Ticari Alacaklar	5	28.517.475	9.330.266
Diğer Alacaklar		308.019	537.876
Stoklar	6	653.902.447	452.783.112
Peşin Ödenmiş Giderler		8.565.208	38.841.022
Diğer Dönen Varlıklar		42.663.749	42.478.964
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>906.768.262</b>	<b>611.521.926</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	890.500.000	610.788.336
Maddi Duran Varlıklar	8	16.238.467	698.186
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9	29.795	35.404
<b>Toplam Varlıklar</b>		<b>3.558.621.995</b>	<b>1.249.604.498</b>
<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Notlar</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>35.801.925</b>	<b>53.285.116</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar		33.820	1.381.038
Ticari Borçlar	5	5.682.917	35.317.532
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		378.253	40.592
Diğer Borçlar		16.528	267.602
Ertelenmiş Gelirler		29.147.470	16.089.055
Kısa Vadeli Karşılıklar		4.173	36.434
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		4.173	36.434
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		538.764	152.863
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>461.975</b>	<b>317.937</b>
Uzun Vadeli Karşılıklar		461.975	317.937
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		461.975	317.937
<b>Özkaynaklar</b>	10	<b>3.522.358.095</b>	<b>1.196.001.445</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>3.522.358.095</b>	<b>1.196.001.445</b>
Ödenmiş Sermaye		293.700.000	220.000.000
Paylara İlişkin Primler/İskontolar(+/-)		1.579.655.717	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(358.362)	(69.669)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)		(358.362)	(69.669)
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		976.071.114	152.330.254
Net Dönem Karı / Zararı		673.289.626	823.740.860
<b>Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar</b>		<b>3.558.621.995</b>	<b>1.249.604.498</b>

İzleyen dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KAR VEYA ZARAR TABLOSU	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmemiş			
		1.01.2023	1.01.2022	1.07.2023	1.07.2022
		30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
Hasılat	11	322.236.002	97.020.475	146.316.474	1.044.350
Satışların Maliyeti (-)	11	(51.529.410)	(27.279.378)	(18.440.125)	(6.728.585)
<b>Brüt Kar (Zarar)</b>		<b>270.706.592</b>	<b>69.741.097</b>	<b>127.876.349</b>	<b>(5.684.235)</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)		(8.282.674)	(3.843.772)	(4.878.930)	(2.198.172)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(9.429.280)	(4.656.809)	(6.680.093)	(3.014.559)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		2.383.054	26.489	1.548.906	12.084
<b>Esas Faaliyet Karı/(Zararı)</b>		<b>255.377.692</b>	<b>61.267.005</b>	<b>117.866.232</b>	<b>(10.884.882)</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	12	306.662.168	96.957.440	18.534.663	-
<b>Faaliyet Karı/(Zararı)</b>		<b>562.039.860</b>	<b>158.224.445</b>	<b>136.400.895</b>	<b>(10.884.882)</b>
Finansman Gelirleri	13	115.071.285	19.293.864	14.256.038	8.728.890
Finansman Giderleri (-)	13	(3.821.519)	(31.379.740)	(1.173.236)	(2.633.904)
<b>Vergi Öncesi Karı/(Zararı)</b>		<b>673.289.626</b>	<b>146.138.569</b>	<b>149.483.697</b>	<b>(4.789.896)</b>
Vergi Gelir/(Gideri)		-	(26.018.691)	-	1.038.886
Dönemin Vergi Gideri		-	(1.988.729)	-	1.001.467
Ertelenmiş Vergi Geliri (Gideri)		-	(24.029.962)	-	37.419
<b>Dönem Net Karı (Zararı)</b>		<b>673.289.626</b>	<b>120.119.878</b>	<b>149.483.697</b>	<b>(3.751.010)</b>
Pay Başına Kazanç (TL)	14	2,29	0,41	-	-
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>		<b>01.01.2023</b>	<b>01.01.2022</b>	<b>01.07.2023</b>	<b>01.07.2022</b>
		<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>
<b>Dönem Net Karı (Zararı)</b>		<b>673.289.626</b>	<b>120.119.878</b>	<b>149.483.697</b>	<b>(3.751.010)</b>
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>(288.693)</b>	<b>(91.648)</b>	<b>(90.540)</b>	<b>146.481</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		(288.693)	(117.497)	(90.540)	187.797
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/Gideri		-	25.849	-	(41.316)
<b>Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)</b>		<b>(288.693)</b>	<b>(91.648)</b>	<b>(90.540)</b>	<b>146.481</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>		<b>673.000.933</b>	<b>120.028.230</b>	<b>149.393.157</b>	<b>(3.604.529)</b>

İzleyen dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

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

<b>ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU</b>	<b>Ödenmiş Sermaye</b>	<b>Pay İhraç Primleri</b>	<b>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)</b>	<b>Geçmiş Yıllar Kar / Zararları</b>	<b>Net Dönem Karı / Zararı</b>	<b>Toplam</b>
<b>01 Ocak 2022</b>	<b>220.000.000</b>	-	<b>26.686</b>	<b>99.159.330</b>	<b>53.170.924</b>	<b>372.356.940</b>
Transferler	-	-	-	53.170.924	(53.170.924)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	(91.648)	-	120.119.878	120.028.230
<b>30 Eylül 2022</b>	<b>220.000.000</b>	-	<b>(64.962)</b>	<b>152.330.254</b>	<b>120.119.878</b>	<b>492.385.170</b>
<b>01 Ocak 2023</b>	<b>220.000.000</b>	-	<b>(69.669)</b>	<b>152.330.254</b>	<b>823.740.860</b>	<b>1.196.001.445</b>
Transferler	-	-	-	823.740.860	(823.740.860)	-
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	73.700.000	1.579.655.717	-	-	-	1.653.355.717
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	(288.693)	-	673.289.626	673.000.933
<b>30 Eylül 2023</b>	<b>293.700.000</b>	<b>1.579.655.717</b>	<b>(358.362)</b>	<b>976.071.114</b>	<b>673.289.626</b>	<b>3.522.358.095</b>

İzleyen dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	<b>Notlar</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>
<b>A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akımları</b>		<b>178.384.486</b>	<b>219.569.490</b>
<b>Dönem Kârı (Zararı)</b>		<b>673.289.626</b>	<b>120.119.878</b>
<b>Dönem Net Kârı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler;</b>		<b>(287.099.215)</b>	<b>(44.239.210)</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	8-9	442.652	61.914
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		73.714	150.123
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		1.465.925	26.527.713
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		(288.127.505)	(96.997.651)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		-	26.018.691
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	8	(954.001)	-
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>(207.805.925)</b>	<b>143.688.822</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5	(19.819.138)	(11.536.536)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		229.857	(551.341)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	6	(201.119.335)	(255.101.191)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		30.275.814	25.823.387
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5	(30.468.611)	(24.875.252)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		337.284	93.723
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(251.074)	-
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		13.058.415	421.860.186
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(250.630)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		201.493	(11.257.467)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)			(766.687)
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>178.384.486</b>	<b>219.569.490</b>
<b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>		<b>(6.607.482)</b>	<b>(10.508)</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	8-9	1.000.000	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8-9	(16.518.373)	(10.508)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	7	8.910.891	-
<b>C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>		<b>1.652.008.499</b>	<b>(45.377.874)</b>
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	1.653.355.717	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	186.095.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-	(206.095.000)
Ödenen Faiz		-	(27.671.399)
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		(1.347.218)	2.293.525
<b>Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)</b>		<b>1.823.785.503</b>	<b>174.181.108</b>
<b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)</b>		<b>1.823.785.503</b>	<b>174.181.108</b>
<b>E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu</b>		<b>94.111.332</b>	<b>31.264.782</b>
<b>F. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu</b>		<b>1.917.896.835</b>	<b>205.445.890</b>

İzleyen dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

## Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet 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 fiili faaliyet konusu; 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 bulunabilmektedir.

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 12'dir (31.12.2022:13 kişi).

Şirket'in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla esas sermayesi 293.700.000 TL'dir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal değerli 293.700.000 adet hisseden oluşmaktadır (31.12.2022: Sermaye tutarı:220.000.000 her biri 1 TL 220.000.000 adet).

Şirket'in yasal kayıtlarına göre sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

Ödenmiş Sermaye	30.09.2023		31.12.2022	
	Tutar	Pay Oranı	Tutar	Pay Oranı
Cem OKULLU	110.000.000	37,45%	110.000.000	50%
Cengiz OKULLU	110.000.000	37,45%	110.000.000	50%
Halka Açık Hisseler	73.700.000	25,09%	-	-
<b>Toplam</b>	<b>293.700.000</b>	<b>100%</b>	<b>220.000.000</b>	<b>100%</b>

30 Eylül 2023 tarihi itibarı ile çıkarılmış sermayesi 293.700.000 TL olup, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 44.000.000 (kırkdörtmilyon) adet pay karşılığı 44.000.000 TL ve B grubu hamiline 249.700.000 (ikiyüzkırkdokuzmilyonyediyüzbin) adet pay karşılığı 249.700.000 TL'den oluşmaktadır.

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

Finansal tablolar, **30 Ekim 2023** 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

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR

##### Türkiye Muhasebe Standartlarına Uygunluk Beyanı

Şirket'in finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 no'lu "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'ler, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket yasal finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak hazırlamaktadır. Ancak ekte yer alan finansal tablolar vergi yasalarına uygun şekilde elde edilmiş mali tablolara Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlarda belirtilen ilave ve indirimler yapılarak elde edilmiştir.

##### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

##### 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 zararları oluştukları dönemde gelir tablosuna yansıtılmıştır. Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	USD		EURO	
	Döviz Alış	Döviz Satış	Döviz Alış	Döviz Satış
30.09.2023	27,3767	27,4260	29,0305	29,0828
31.12.2022	18,6983	18,7320	19,9349	19,9708



## **Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

### **Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi**

Şirket finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, 30 Eylül 2023 dönemine ait finansal tabloları önceki dönemle (31 Aralık 2022 ve 30 Eylül 2022) karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır. Cari dönem finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılabilir.

### **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.

### **2.2. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları**

Şirket'in 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.

### **30 Eylül 2023 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, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

## **Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

### **30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**

**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.

**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 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği,** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

**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 yanıttır.

**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.

## **Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

### **2.3.ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ**

#### **Nakit ve Nakit Benzerleri**

TMS/TFRS kapsamında nakit, işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı, nakit benzeri ise, kısa vadeli nakit yükümlülükler için elde bulundurulmuş ve yatırım veya diğer amaçlar için kullanılmayan, tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan varlıkları ifade etmektedir.

Bunlardan kasa hesabının TL bakiyesi gerçeğe uygun değeri olduğu kabul edilen kayıtlı değerleri ile, yabancı para mevcutları T.C. Merkez Bankası tarafından belirlenen alış kurları ile, likit fonlar açıklanan bilanço günü cari değerleri ile değerlendirilir. Kredi kartı sliplerinden izleyen ay tahsil edileceklerde kayıtlı değerleri ile değerlendirilir. Vadeli banka mevduatına, işlemiş gün esas alınarak faiz tahakkuku yapılır.

#### **Ticari Alacaklar ve Borçlar**

Ticari alacaklar ve borçlar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyetleri üzerinden değerlendirilir. Belirtilmiş bir faiz oranı ve vadesi bulunmayan ticari alacaklar ve borçlar faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarı baz alınarak değerlendirilir.

Ticari alacaklar ve borçlar içinde sınıflandırılan senetler ve vadeli çekler reeskonta tabi tutularak efektif faiz oranı yöntemiyle indirgenmiş değerleri ile taşınırlar.

Şirket, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Ancak Şirket yönetimi tarafından alınan karara göre tahsili geciken alacaklar ortaklar tarafından karşılanabilmektedir.

#### **Hasılat**

##### *Gayrimenkul satışı*

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

##### *Hasılatın muhasebeleştirilmesi*

Şirket, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

## **Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal devredilmiş olur.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

### *Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri*

Olması durumunda gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir. Şirket kira gelirlerini hasılat olarak muhasebeleştirilmiştir.

### **Stoklar**

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemine göre ve aylık ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin indirilmesiyle elde edilir.

## **Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

### **Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

İşletmeler, bazı gayrimenkullerini (arazi, bina veya her ikisini birden) kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek üzere yatırım amacıyla elde tutabilir. Bu özellikleri taşıyan varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak nitelendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk kayda almada maliyet bedeliyle ölçülür. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk kayda almadan sonra gerçeğe uygun değer yöntemi ya da maliyet yöntemi uygulanarak ölçülebilir. Bu seçim muhasebe politikası tercihi olup seçilen yöntem yatırım amaçlı gayrimenkullerin tamamına uygulanır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerlerle raporlamaktadır.

### **Maddi Duran Varlıklar**

Maddi duran varlıklar yeniden değerlemeye tabi tutulmamış ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortismanların düşülmesi suretiyle gösterilmektedir.

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre normal amortisman yöntemi kullanılarak kıst amortismanına tabi tutulur. Yasal defter kayıtlarında amortisman oranı olarak Vergi Usul Yasası'na uygun amortisman uygulamaları kullanılmış olmakla birlikte, ilişik finansal tabloların düzenlenmesinde ekonomik ömür tahminlerine dayalı amortisman oranları kullanılmıştır. Kullanılan amortisman oran tahminleri aşağıdaki gibidir.

<b><u>Maddi Varlığın Türü</u></b>	<b><u>Amortisman Oranı</u></b>
Binalar	% 2
Makine ve Teçhizat	% 6-33
Taşıtlar	% 20-25
Döşeme ve Demirbaşlar	% 5-20
Özel Maliyetler	% 20

Maddi duran varlıkların defter değeri yeniden değerlendirme sonucunda artmışsa, bu artış diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve doğrudan özkaynak hesap grubunda yeniden değerlendirme değer artışı adı altında toplanır.

Ancak, bir yeniden değerlendirme değer artışı, aynı varlığın daha önce kar ya da zarar ile ilişkilendirilmiş bulunan yeniden değerlendirme değer artışını tersine çevirdiği ölçüde gelir olarak muhasebeleştirilir. Eğer bir varlığın defter değeri yeniden değerlendirme sonucunda azalmışsa, bu azalma gider olarak muhasebeleştirilir. Ancak, bu azalış diğer kapsamlı gelirden bu varlıkla ilgili olarak yeniden değerlendirme fazlasındaki her türlü alacak bakiyesinin kapsamı ölçüsünde muhasebeleştirilir. Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen söz konusu azalış, yeniden değerlendirme fazlası başlığı altında özkaynaklarda birikmiş olan tutarı azaltır.

## **Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

### **Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

Maddi olmayan varlıklar, haklardan oluşmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklar, ilk defa maliyet bedelleri ile kayda alınır. Daha sonraki dönemlerde de maliyet bedeli ile değerlendirilir.

Yasal defter kayıtlarında amortisman oranı olarak Vergi Usul Yasası'na uygun amortisman uygulamaları kullanılmış olmakla birlikte, ilişik finansal tabloların düzenlenmesinde ekonomik ömür tahminlerine dayalı amortisman oranları kullanılmıştır. Amortisman ayırma yöntemi olarak normal amortisman yöntemi belirlenmiş ve kıst esasa göre amortisman gideri hesaplanmıştır. Kullanılan amortisman oranları ve yöntemleri aşağıdaki gibidir:

<b><u>Maddi Olmayan Varlık Türü</u></b>	<b><u>Amortisman Oranı</u></b>
Bilgisayar Programları	% 15-33

### **Varlıklarda Değer Düşüklüğü**

TMS 36- Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardına göre; iç ve dış ekonomik göstergeler gerektirdiğinde, maddi, maddi olmayan varlıklar ve şerefiyenin defter değerleri ile geri kazanılabilir değerlerinin karşılaştırılması gerekir. Eğer varlığın defter değeri geri kazanılabilir değerini aştığı tahmin ediliyor ise varlığın değerinde değer düşüklüğünün olduğu kabul edilir. Geri kazanılabilir değer; kullanım fiyatı ile piyasa fiyatından düşük olanıdır. Tahmin edilen değer düşüklüğü tespit yapıldığı dönemde zarar kaydedilir. İlgili dönemde şirket varlıkları üzerinde değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.

### **Borçlanma Maliyetleri**

Borçlanma maliyetleri özellikli bir varlığın satın alınması, inşaatı veya üretimi ile doğrudan ilişkisi kurulabildiği takdirde, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir unsuru olarak aktifleştirilir. Bu tür maliyetler güvenilir bir biçimde ölçülebilmeleri ve gelecekte ekonomik yararlarından işletmenin faydalanabilmesinin muhtemel olması durumunda, varlığın maliyetine dahil edilir. Bu kapsamda olmayan borçlanma maliyetleri ise oluştukları tarihte giderleştirilir. Aktifleştirilen borçlanma maliyetleri nakit tablosu içinde maddi ve maddi olmayan duran varlık alımlarında sınıflanır.

Borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilebilmektedir. Ancak Şirket yönetimi tarafından alınan karar ile kredilere ilişkin finansman giderleri ortaklar tarafından da üstlenilebilmektedir.

## **Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

### **Finansal Araçlar**

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı; finansal araçların (temel finansal varlık ve yükümlülükler, türev ürünler, opsiyon, sentetik ürünler, finansal teminat sözleşmeleri ve garantiler gibi) nasıl sınıflanacağını, nasıl ölçüleceğini (değerleneceğini) ve bilanço dışına nasıl çıkarılacağını açıklar. Bu finansal araçların ilk iktisap veya kazanılmasında, daha sonraki değerlendirme dönemlerinde nasıl değerlendirileceğine, korunma muhasebesinin nasıl uygulanacağına ve en önemlisi de finansal araçların değer düşüklüğünün nasıl ölçüleceğine ilişkin rehberlik eder.

TFRS 9 Finansal Araçlar standardı finansal araçların sınıflamasında iki farklı durumdan hareket etmekte ve buna göre sınıflama ve ölçme kriterlerini belirlemektedir. Bu iki durum; a) Finansal Aracın sağladığı nakit akımlarının niteliği veya şekli ile b) Bu araçları işletmenin yönetim modeli veya kullanım amacıdır.

Eğer; finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açıyor olması söz konusu ise bu finansal varlık itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. Ölçümde etkin faiz oranı ağırlıklı olarak kullanılır. Değerleme farkları ise doğrudan kar zararda muhasebeleştirilir. Bu kapsamda müşterilerden alacaklar, diğer alacaklar, faizi için elde tutulan borçlanma araçları (bağlı menkul kıymetler bu kapsama girerler.) Bunların temel amaç alım satım veya temettü gibi gelir etmekten ziyade finansal varlığın kendi anaparasını tahsil etmektir.

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

(a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,

(b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bu durumdaki finansal varlıklarda faiz veya temettü geliri elde etmenin yanında ağırlıklı olarak satarak ticari kazanç elde etme amacı da vardır. Yani şirket kendi likiditesini korumak veya artırma, gerektiğinde de satış amacı ağır basar. Bu gibi durumlarda varlık gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Ancak faiz gelirlerinin dışındaki fiyat artış ve azalışları diğer kapsamlı gelirden geçirilerek öz kaynaklarda muhasebeleştirme asıldır.

Gerçeğe Uygun Değerdeki artış ve azalışların kar zararda muhasebeleştirilmesi, yukarıdaki şartları sağlamayan menkul kıymetlerin muhasebeleştirilmesi için geçerlidir. Yani eğer itfa edilmiş maliyetinden ölçülüyorsa ve anapara geliri yanında satım amacı da yoksa, yani salt alım satım amacı ile elde tutuluyor ise finansal varlık gerçeğe uygun değeri ile ölçülür ve değer artış veya azalış zararı doğrudan kar zararda muhasebeleştirilir.

## **Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

Bununla birlikte işletmeler ve bazı finansal varlıklarının ölçüm kazanç ve kayıplarını Diğer Kapsamlı Gelirde de (öz kaynaklarda) muhasebeleştirirler. Ancak bu opsiyon kullanılmasına mutlaka finansal varlığın ilk iktisabında karar verilmelidir ve finansal araç sadece hisse senedi gibi özsermayeyi temsil eden finansal araçlar olmalıdır.

Bu standart ile ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiş başka bir husus ise finansal araçların değer düşüklüğüne uğramaları durumunda uğranılan zararın nasıl ölçüleceği ve mali tablolara nasıl alınacağı ile ilgilidir. Bu zararlar beklenen kredi zararı şeklinde isimlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değerindeki değişimlerin kar ve zarara aktarıldığı finansal araçlar hariç tüm finansal araçlar her raporlama döneminde münferiden veya duruma göre portföy yapısı şeklinde beklenen kredi zararı testine tabi tutulmalıdır.

Bazı finansal araçlar edinilirken zaten önemli kredi riskine uğramış olabilirler. Bunlar hariç, raporlama tarihinde, bir finansal araçtaki kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli derecede artış meydana gelmemiş olması durumunda işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer. Bir finansal araçtaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artmış olması durumunda, her raporlama tarihinde, işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer.

12 aylık kredi zararında borçlunun kredi riskine maruz kalmış olması henüz gözlenmemektedir. Ancak izleyen bir yıllık dönemde kredi riskine maruz kalma olasılığı ve bu durumda ne kadar zarara uğrayacağı bir tahminle ölçülür. Ve bu tutar kadar karşılık ayrılır. Ancak borçlunun kredi riskinde azalma olduğu ve bu azalmanın önemli olduğu gözlenirse borçlunun temerrüde uğramış ve uğramamış tüm borçları dikkate alınarak toplam risk tutarı bulunmaya çalışılır. Bu risk tutarı borçludan tahsil edilebilecek tutarlar ile tahsil edilmesi gereken tutarlar arasındaki fark olup, bu hesapta paranın zaman değeri dikkate alınarak hesaplama yapılır.

Ancak standart; itfa edilmiş maliyetinden ölçülen ticari alacaklar, sözleşme varlıkları ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımı da düzenlemiş bulunmaktadır. Eğer beklenen zarar karşılığına konu olacak TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardına uygun şekilde doğmuş olmakla birlikte bir finansman bileşeni içermiyor ise veya finansman bileşeni içermekle birlikte bunu ömür boyu beklenen kredi zararına eşit bir tutardan ölçmeyi tercih etmişse, basitleştirilmiş yaklaşımı kullanabilirler ve beklenen kredi zararlarını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir düzeyden ölçerler.

Şirket tüm raporlama dönemlerinde itfa edilmiş maliyetinden ölçülen kredi ve alacakları için kolaylaştırılmış yöntemi, ancak somut bir şekilde kredi riski doğmuş alacaklarını genel yaklaşıma göre ömür boyu beklenen kredi riskine uygun şekilde ölçmeyi muhasebe politikası olarak kabul etmiş bulunmaktadır.



## **Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

### **Kıdem Tazminatı ve Çalışanlara Sağlanan Fayda Planları**

Mevcut İş Kanunu, şirketi kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personel dışındaki her personele her bir hizmet yılı için en az 30 günlük kıdem tazminatı ödemekle yükümlü tutmaktadır. Bu nedenle şirketin taşıdığı toplam yükü ifade eden gelecekteki ödemeleri tahmin etmesi ve tahminlerle bulunan ödemelerin iskontoya tabi tutularak net bugünkü değere getirilmesi gerekmektedir. Şirket bu amaçla "beklenen hakların net şimdiki değeri" yöntemini kullanmakta ve böylece bilanço günü itibariyle toplam yükümlülüğünün iskonto edilmiş net değerini raporlamaktadır.

Şirket buna uygun şekilde, personelin emekliliğini doldurduğu gün emekli olacağı varsayımı ile ileriye yönelik olarak, emekli olduklarında veya işten çıkarıldıklarında ödeneceği tahmin edilen kıdem tazminatı yükümlülüğünü bulmaya çalışır. Erkeklerde 25 yılını, kadınlarda 20 yılını dolduran personelin emekli olacağı varsayımı yapılır ve kıdem tazminatının da bu tarihte ödeneceği kabul edilir.

Ödeneceği tahmini yapılan bu toplam yükümlülüğün içinde personelin bilanço tarihi itibariyle kıdemi nedeniyle almaya hak kazandığı bölümün net bu günkü değeri kıdem tazminatı karşılığı olarak bilançoya alınır. Geçmiş dönemlerde kıdem tazminatı almaya hak kazanmadan ayrılan personel sayısının toplam personel sayısına oranının ileriki dönemlerde de aynen tekrarlanacağını varsayılır ve toplam yük bu oranda azaltılır. Gelecekte ödenecek yükümlülüğün bilanço gününün değerine indirgenmesinde kullanılan iskonto oranı ise borsada işlem gören uzun vadeli devlet tahvillerinin ortalamasıdır.

İki dönem arasında değişen toplam kıdem tazminatı yükü, faiz maliyeti, cari dönem hizmet maliyeti ve aktüeryal kazanç ve kayıp kısımlarına ayrılır. Faiz Maliyeti; bir önceki hesap döneminde bilanço da yer alan yükümlülüğün dönem içinde kullanımının maliyetidir ve çalışmaya devam eden kişilere ilişkin yükümlülüğün dönem başındaki tutarının, o yılda kullanılan iskonto oranı ile çarpılmış tutarıdır.

Cari dönem hizmet maliyeti ise içinde bulunulan hesap döneminde çalışanların çalışmaları karşılığında hak ettikleri kıdem tazminatının ödeneceği dönemde ulaşması beklenen tutarının iskonto oranı ile bilanço gününe getirilmesinden kaynaklanan kısmıdır. Bunun dışındaki farklar ise aktüeryal kazanç ve kayıpları yansıtır. Faiz Maliyeti ve Cari Dönem Hizmet Maliyeti Gelir Tablosu'nda raporlanırken, Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar ise bilançoda özkaynaklar içerisinde ve Kar Zarar Tablosunda Diğer Kapsamlı Gelirler içerisinde raporlanmıştır.

Çalışanlara normal maaş, ikramiye ve diğer sosyal fayda ödemeleri dışında, emeklilik veya işten ayrılmadan sonraki dönemlerde ödenmek üzere herhangi bir katkı planı da bulunmamaktadır.

### **İlişkili Taraflar**

Şirket'in ilişkili tarafları, hissedarlık, sözleşmeye dayalı hak, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları kapsamaktadır. Ekteki finansal tablolarda Şirket'in hissedarları ve bu hissedarlar tarafından sahip olunan şirketlerle, bunların kilit yönetici personeli ve ilişkili oldukları bilinen diğer şirketler, ilişkili taraflar olarak tanımlanmıştır.

## **Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

i) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:

- Şirket'i kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da

- Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dâhil olmak üzere);

- Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;

ii) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;

iii) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;

iv) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;

v) Tarafın, (i) ya da (iv) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;

vi) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (iv) ya da (v) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması veya

vii) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

### **Vergilendirme**

#### ***Kurumlar vergisi***

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem geçici vergi için de uygulanmaktadır. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşüm işlemi 29.12.2022 tarihinde tescil olması nedeniyle Şirket bu tarihten sonraki kazançlara ilişkin herhangi bir vergi hesaplaması yapmamıştır.

Şirket yine yukarıda belirtilen durum nedeniyle ilgili dönemde ertelenmiş vergi hesaplaması yapmamış ve daha önceki dönemler hesaplanan ertelenen vergiler ise cari dönemde iptal edilmiştir.

#### **Netleştirme**

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

## **Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

### **Pay Başına Kazanç**

Dönem net karının ilgili olduğu dönemin ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölümü ile bulunan tutardır. Ancak nakdi bir sermaye artırımından yararlanılmadan mevcut iç kaynakların esas sermayeye eklenmesi ve karşılığında bedelsiz hisse senedi verilmesi durumunda (bölünme), son cari yıl ile önceki yılların karşılaştırmasını mümkün kılmak için önceki yılın hisse başına kazançları, sanki önceki yılda aynı sayıda hisse varmış gibi düzeltmeye tabi tutulur. Yıl içerisinde şirket sermayesi ve hisse adedinde herhangi bir değişim söz konusu değildir.

### **Nakit Akımın Raporlanması**

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında mali tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akım tablolarını düzenlemektedir. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

### **Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar**

Şirket'in, geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması durumunda ilgili yükümlülük, karşılık olarak mali tablolara alınır. Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirilmeye tabi tutulur.

Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahmin yapılmadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

Şirket şarta bağlı yükümlülüklerin muhtemel hale geldiği ancak ekonomik fayda içeren kaynakların tutarı hakkında güvenilir tahminin yapılmaması durumunda ilgili yükümlülüğü dipnotlarda göstermektedir. Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, şarta bağlı varlık olarak değerlendirilir.

## **Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda şarta bağlı varlıklar dipnotlarda açıklanır. Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödenmesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

### **Bilanço Tarihinden Sonra Meydana Gelen Olaylar**

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Şirket; bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, mali tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

### **2.4. ÖNEMLİ MUHASEBE TAHMİN VE VARSAYIMLARI**

Finansal tabloların TMS'ye göre hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar şirket yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen fiili sonuçlar ile farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar.

Gelecek finansal dönemde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde düzeltmelere neden olma riski olan tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

#### ***a) Karşılıklar***

Not 2.3'te belirtilen muhasebe politikası gereğince, karşılıklar, Şirket'in geçmiş olaylar sonucunda, elinde bulundurduğu yasal ya da yaptırıcı bir yükümlülüğün mevcut bulunması ve bu yükümlülüğü yerine getirmek amacıyla geleceğe yönelik bir kaynak çıkışının muhtemel olduğu, ayrıca ödenecek miktarın güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiği durumlarda ayrılmaktadır.

#### ***b) Maddi varlıklar ve maddi olmayan varlıklar faydalı ömürleri***

Not 2.3'te belirtilen muhasebe politikası gereğince, maddi ve maddi olmayan varlıklar elde etme maliyetinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi varlıkların faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Faydalı ömürler yönetimin en iyi tahminlerine dayanır, her bilanço tarihinde gözden geçirilir ve gerekirse düzeltme yapılır.

## **Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

### **2.5. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

30 Eylül 2023 tarihi 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.

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 3- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

Şirket'in 30.09.2023 ve 31.12.2022 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan alacak ve borcu bulunmamaktadır.

İlişkili taraflara ait gelirler ve giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

<b>İlişkili Taraflardan Gelirler</b>	<b>1.01.2023</b>	
	<b>30.09.2023</b>	
	<b>Duran Varlık Satışları</b>	<b>Finansman Gelirleri</b>
Anadolu Yapı Gayrimenkul A.Ş.	-	503.502
Cengiz Okullu	223.762	-
<b>Toplam</b>	<b>223.762</b>	<b>503.502</b>

<b>İlişkili Taraflardan Gelirler</b>	<b>1.01.2022</b>	
	<b>30.09.2022</b>	
	<b>Duran Varlık Satışları</b>	<b>Finansman Gelirleri</b>
Cengiz Okullu	-	30.508
Cem Okullu	-	30.508
Cem Zeytin A.Ş.	-	59.625
Tukaş Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	-	1.167.198
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>1.287.839</b>

<b>İlişkili Taraflara Giderler (Alımlar)</b>	<b>1.01.2023</b>		
	<b>30.09.2023</b>		
	<b>Duran Varlık Alımları</b>	<b>Kira Giderleri</b>	<b>Diğer Giderler</b>
Tukaş Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	(65.250.000)	(72.989)	(9.761)
<b>Toplam</b>	<b>(65.250.000)</b>	<b>(42.989)</b>	<b>(9.761)</b>
<b>Genel Toplam</b>		<b>(65.302.750)</b>	

<b>İlişkili Taraflara Giderler (Alımlar)</b>	<b>1.01.2022</b>	
	<b>30.09.2022</b>	
	<b>Kira Giderleri</b>	<b>Diğer Giderler</b>
Tukaş Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	(6.720)	(740.318)
<b>Toplam</b>	<b>(6.720)</b>	<b>(740.318)</b>
<b>Genel Toplam</b>		<b>(747.038)</b>

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

<b>Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Bankalar	404.695.562	24.111.328
<i>Vadeli Mevduat</i>	336.699.768	21.400.000
<i>Vadesiz Mevduat</i>	67.995.794	2.711.328
<i>Kur Korumalı Vadeli Mevduat</i>	-	-
Likit Fonlar	1.513.201.273	70.000.004
<b>Toplam</b>	<b>1.917.896.835</b>	<b>94.111.332</b>

Likit fonlar hesabına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

		<b>30.09.2023</b>		
	<b>Adet</b>	<b>30.09.2023 Tarihindeki Fiyatı</b>	<b>Kur</b>	<b>TL Karşılığı</b>
Deniz Portföy Para Piyasası (TL) Fonu	5.253.012	1,78	1,00	9.338.679
Deniz Portföy Kısa Vadeli Serbest (TL) Fon	978.465.488	1,36	1,00	1.329.709.158
Deniz Portföy Onikinci Serbest (Döviz) Fon	6.204.996	1,03	27,38	174.153.436
<b>Toplam</b>				<b>1.513.201.273</b>

**NOT 5- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

Şirketin ticari alacakları aşağıda belirtilmiştir.

<b>Ticari Alacaklar</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Alıcılar	6.889.638	9.110.500
Alacak Senetleri	22.440.000	400.000
Alacak Reeskontu (-)	(812.163)	(180.234)
<b>Toplam</b>	<b>28.517.475</b>	<b>9.330.266</b>

Şirketin ticari alacaklarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir.

<b>Ticari Alacaklar Vade Dağılımı</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
0 - 3 ay	23.017.752	9.330.266
3 - 12 ay	5.499.723	-
1-5 yıl	-	-
<b>Toplam</b>	<b>28.517.475</b>	<b>9.330.266</b>

Şirketin şüpheli ticari alacağı bulunmamaktadır. (31.12.2022: Bulunmamaktadır.)

Ticari Alacaklar %19 faiz oranı ile ortalama 50 gün vade süresi ile reeskont edilmiştir. (31.12.2022: %22,5 faiz oranı ve 35 gün vade).

Şirketin ticari borçları aşağıda belirtilmiştir.

<b>Ticari Borçlar</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Satıcılar	5.471.610	31.252.145
Borç Senetleri	347.250	5.035.326
Borç Reeskontu (-)	(135.943)	(969.939)
<b>Toplam</b>	<b>5.682.917</b>	<b>35.317.532</b>

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirketin ticari alacaklarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir.

<b>Ticari Borçlar Vade Dağılımı</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
0 - 3 ay	5.682.917	35.317.532
<b>Toplam</b>	<b>5.682.917</b>	<b>35.317.532</b>

Ticari Borçlar %19 faiz oranı ile ortalama 50 gün vade süresi ile reeskont edilmiştir. (31.12.2022: faiz oranı: %22,5 ortalama vade: 50 gün).

**NOT 6- STOKLAR**

<b>Stoklar</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
İlk Madde ve Malzeme	448.541.166	241.874.747
Mamuller	205.361.281	210.908.365
<b>Toplam</b>	<b>653.902.447</b>	<b>452.783.112</b>

Şirket'in stoklarını detayı aşağıda belirtilmiştir;

<b>Stoklar</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Arsa Stoklar</b>	<b>448.541.166</b>	<b>241.874.747</b>
Şehzadeler 931 Ada 13-8 Parsel Arsası	49.135.674	42.413.422
Altınoluk 356 Ada 1 Parsel Arsası	55.357.325	55.357.325
Altınoluk 361 Ada 1 Parsel Arsası	75.642.000	75.642.000
Altınoluk 492 Ada 3 Parsel Arsası	3.846.000	3.846.000
Altınoluk 493 Ada 1 Parsel Arsası	356.000	356.000
Yolören 1835 Parsel Arsası	64.260.000	64.260.000
Turgutlu 1323 Ada Parsel 38 Arsası	66.555.000	-
Yunusemre 2057 Ada 3 Parsel Arsası	133.389.167	-
<b>Tamamlanan Konut Projeleri</b>	<b>205.361.281</b>	<b>210.908.365</b>
Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi	33.120.324	41.531.166
Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi	9.601.220	20.268.650
Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi	128.626.277	109.438.926
Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi	34.013.460	39.669.623
<b>Toplam</b>	<b>653.902.447</b>	<b>452.783.112</b>

**Arsa Stokları**

**Şehzadeler 931-933 Ada 13- 8 Parsel Arsası:** Yarhasanlar Mahallesi, Manisa Menemen Yolu Eski Cidar Yağ Fabrikası Şehzadeler,Manisa adresindeki 2 adet arsadan oluşmaktadır(Şehzadeler 931-933 Ada 13-8 Parsel). Şehzadeler bölgesindeki arsalar üzerine 128.362 metrekare yüzölçümlü inşaat alanı ile 90.405 metrekare yüzölçümlü satılabilir alanda 628 konut ve 15 işyeri olmak üzere gayrimenkul projesi yapmayı planlamaktadır. Şirket ilgili arsaları 02 Şubat 2022 tarihinde satın almıştır. 7 Aralık 2022 tarih 22808 yevmiye ile tevhit ve terk işlemi sonucunda 931 Ada 13 Parsel (1-2-11 parselin birleşmesi ve terk ile) 933 Ada 8 Parsel (İmar uygulaması terk ile) olmuştur.



## **Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2023 tarihli rapora göre ilgili Şehzadeler 931-933 Ada 13- 8 Parsel Arsası'nın emsal karşılaştırma, maliyet analizi ve gelir indirgeme yaklaşımı ile değer verilmesi uygun görülmüş olup güncel nihai değer KDV hariç 1.048.000.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare düzeltilmiş emsal karşılaştırma yöntemine göre değeri 34.230 TL'dir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

**Narlı Bölgesindeki Arsalar:** Narlı Mahallesi, İzmir Çanakkale Yolu Ayvalı Burun Cami Önü, Edremit, Balıkesir adresindeki 4 adet arsadan oluşmaktadır (Altınoluk 356 Ada 1 Parsel-Altınoluk 361 Ada 1 Parsel-Altınoluk 492 Ada 3 Parsel-Altınoluk 493 Ada 1 Parsel). İmar durumunun netleşmesinin akabinde narlı bölgesindeki 17.000 metrekare yüzölçümlü inşaat alanı ile 13.000 metrekare yüzölçümlü satılabilir alanda 200 adet müstakil villa olmak üzere gayrimenkul projesi yapmayı planlamaktadır. Şirket ilgili arsaları 24 Şubat 2022 tarihinde satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2023 tarihli rapora göre ilgili Narlı Bölgesindeki Arsaların Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 450.071.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen arsa bölgede yer alan taşınmaza emsal altyapı ve üstyapı hizmetleri tamamlanmış olan net parsellerin satılık m<sup>2</sup> birim fiyatı 15.000 – 20.000 TL/m<sup>2</sup> arasında; altyapı ve üstyapı hizmetleri tamamlanmamış ve terkleri bulunan parsellerin bulunduğu bölgede yer alan arsa nitelikli satılık taşınmazların ise; çok büyük olduğundan , bir bölümü kıyı kenar çizgisi içerisinde olduğundan ve terk miktarları belli olmadığından m<sup>2</sup> birim fiyatı 7.000 TL/m<sup>2</sup>'dir. 493 ada 1 parselin tamamı yol ve parkta kalmakta olup rayiç bedel takdir edilmiştir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

**Yolören 1835 Parsel Arsası:** Yolören 1835 Parsel Arsası: Yolören Mahallesi, İzmir Çanakkale yolu 1835 parsel metro market karşısı Edremit,Balıkesir adresindeki 1 adet arsadan oluşmaktadır. Şirket ilgili arsayı 28 Kasım 2022 tarihinde satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2023 tarihli rapora göre ilgili Yolören 1835 Parsel Arsası'nın Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 115.050.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen arsa metrekaresi 2500-2750,-TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

## **Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

**Turgutlu 1323 Ada 38 Parsel Arsası:** Mustafa Kemal Mahallesi, Kervan Yolu Caddesi No:106 Turgutlu adresindeki 1 adet arsadan oluşmaktadır. Şirket ilgili arsayı 15 Mart 2023 tarihinde satın almıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.' ye hazırlatılan 03 Mart 2023 tarihli rapora göre ilgili Arsası'nın emsal karşılaştırma yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 148.425.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare düzenlenmiş emsal karşılaştırma 3.300 TL olarak tespit edilmiştir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

### **Yunusemre 2057 Ada 3 Parsel Arsası**

Uncubozköy mahallesi, 2057 Ada 3 Parselde konumlu 1 adet arsadan oluşmaktadır. Şirket arsayı 26.08.2023 tarihinde satın almıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.' ye hazırlatılan 18 Ağustos 2023 tarihli rapora göre ilgili Arsası'nın emsal karşılaştırma yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 150.000.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare düzenlenmiş emsal karşılaştırma 19.383 TL olarak tespit edilmiştir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

### **Tamamlanan Konut Projeleri**

**Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi:** 11.08.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Hamidiye Mahallesi'nde 2.399 m<sup>2</sup>'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 9.728 m<sup>2</sup>'dir. Projenin 11.08.2020 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. 14.04.2022 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 3 bloktan oluşmakta olup 40 daire ve 1 işyerinden oluşmaktadır. Proje 30.12.2022 tarihinde tamamlanmış olup, cari dönemde 1 adet iş yeri kiraya verilerek yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 30 Haziran 2023 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın emsal karşılaştırma yaklaşımı yönetimine göre 35 daire 1 iş yeri için belirlediği değeri KDV hariç 258.185.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekare düzenlenmiş emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre bina için ortalama 32.355,23 TL, dükkân için 43.263,94 TL'dir. Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

## **Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

**Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi:** 06.02.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi'nde 10.903,51 m<sup>2</sup>'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 31.542 m<sup>2</sup>'dir. Projenin yapı ruhsatı 04.08.2021 tarihinde alınmıştır. Projenin ön satışları 30.09.2021 tarihinde başlamıştır. Proje 6 bloktan oluşmakta olup 158 daire ve 98 işyerinden oluşmaktadır. Proje 30.11.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 30 Haziran 2023 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre belirlediği projede kalan toplam 22 bağımsız bölüm için değeri KDV hariç 115.790.000 TL, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekare düzeltilmiş emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre değeri için 68.994,50 TL'dir. Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

**Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi:** 01.10.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi' İsmet Paşa 17. Sokakta 11.212,90 m<sup>2</sup>'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 28.633 m<sup>2</sup>'dir. Projenin 01.10.2020 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. 22.06.2021 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 6 bloktan oluşmakta olup 232 daire ve 2 kapıcı dairesi ve işyerinden oluşmaktadır. Proje 30.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 30 Haziran 2023 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 1.904.245.000TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekare düzeltilmiş emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre değeri ortalama 56.750,44 TL'dir. Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

**Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi:** 07.01.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi, Fevzi Çakmak Caddesi 13.250 m<sup>2</sup>'lik arsa alanı içerisinde Taşınmazlar Balıkesir ili, Edremit İlçesi, Altınoluk mah. Fevzi Çakmak cad. ADRA Sitesi Posta adresinde 800 ada 1 parselde 13.250,11 m<sup>2</sup> arsa içinde tamamı 16 blok 157 bağımsız bölümden oluşan ADRA sitesi içindeki farklı bloklardaki 128 bağımsız bölümdür. Projenin ön satışları 27.09.2021 tarihinde başlamıştır. Proje 16 bloktan oluşmakta olup 158 daireden oluşmaktadır. Proje 29.12.2021 tarihinde tamamlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 30 Haziran 2023 tarihli rapora göre 63 bağımsız bölüm taşınmazın emsal karşılaştırma yaklaşımı yönetimine göre belirlediği projenin toplam değeri KDV hariç 646.400.000 TL'dir. Bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekare düzeltilmiş emsal karşılaştırma yöntemine göre değeri 80.019,73 TL'dir. Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

## Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>	<u>1.01.2023</u>	<u>Çıkışlar</u>	<u>Değer Artışı</u>	<u>30.09.2023</u>
Arazi ve Arsalar	367.271.134	(3.366.337)	180.642.228	544.547.025
Binalar	243.517.202	(5.049.504)	107.485.277	345.952.975
<b>Toplam</b>	<b>610.788.336</b>	<b>(8.415.841)</b>	<b>288.127.505</b>	<b>890.500.000</b>

<u>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</u>	<u>01.01.2022</u>	<u>Gerçeğe Uygun Değer Değişimi</u>	<u>Sınıflama (*)</u>	<u>31.12.2022</u>
Arazi ve Arsalar	194.778.741	172.492.393	-	367.271.134
Binalar	100.917.608	136.196.731	6.402.863	243.517.202
<b>Toplam</b>	<b>295.696.349</b>	<b>308.689.124</b>	<b>6.402.863</b>	<b>610.788.336</b>

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerlerle raporlamaktadır.30 Haziran 2023 tarihli değerlendirme raporlarına göre gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri 890.500.000 TL'dir. Taşınmazın değerlemesinde Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi, maliyet yaklaşımı yöntemi, gelir yaklaşımı yöntemleri uygulanmıştır. Değer artışları yatırım faaliyetlerinden gelir olarak raporlanmıştır. (Dipnot 24)

**Torbali Alışveriş Merkezi:** İzmir ili, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 1104 ada. 1 parsel kayıtlı. "Alışveriş merkezi ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 20.069 metrekare arsanın tamamı Şirket e aittir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2023 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın emsal karşılaştırma, maliyet analizi yaklaşımı ve gelir indirgeme yönetimine göre uyumlaştırmış olarak belirlediği değeri KDV hariç 296.155.000 TL, gelir yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 323.840.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare düzeltilmiş birim piyasa değeri 10.650 TL'dir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Taşınmaz 25.11.2020 tarihinde Şirket tarafından satın alınmış olup, alışveriş merkezinin tamamı 25.11.2020 başlangıç tarihli 5 yıl süreyle Migros Ticaret A.Ş 'ye aylık 91.667 TL'ye kiraya verilmiştir.

**Balıkesir Alışveriş Merkezi:** Balıkesir, Karesi İlçesi, Paşaalanı Mahallesi, 9398 ada. 3 parsel kayıtlı. "Bahçeli bir zemin katlı alışveriş binası, bir trafo binası ve bodrum kattan ibaret sığınak" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 31.942 metrekare arsanın tamamı Şirket e aittir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2023 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın emsal karşılaştırma, maliyet analizi yaklaşımı ve gelir indirgeme yönetimine göre uyumlaştırmış olarak belirlediği değeri KDV hariç 455.000.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare düzeltilmiş birim piyasa değeri ortalama 6.491,25 TL'dir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

## **Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Taşınmaz 24.11.2020 tarihinde Şirket tarafından satın alınmış olup, alışveriş merkezinin tamamı 24.11.2020 başlangıç tarihli 6,5 yıl süreyle Migros Ticaret A.Ş. 'ye aylık 236.111 TL'ye kiraya verilmiştir.

**Daireler (801 Ada 2 Parsel (5 Adet)):** Balıkesir, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi, 801 ada. 2 parsel kayıtlı. "Üç katlı betonarme ve arsası" nitelikli ana gayrimenkulün içerisinde yer alan 5 adet dairenin tamamı Şirkete aittir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 30 Haziran 2023 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın emsal karşılaştırma yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 75.500.000 TL'dir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

**(\*) Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi:** 11.08.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Hamidiye Mahallesi'nde 2.399 m<sup>2</sup>'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 9.728 m<sup>2</sup>'dir. Projenin 11.08.2020 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. 14.04.2022 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 3 bloktan oluşmakta olup 40 daire ve 1 işyerinden oluşmaktadır. Proje 30.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Başkent Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 30 Haziran 2023 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın emsal karşılaştırma yaklaşımı yönetimine göre 35 daire 1 iş yeri için belirlediği değeri KDV hariç 258.185.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekare düzeltilmiş emsal karşılaştırma yöntemine göre değeri bina için ortalama 32.355 TL, dükkân için 43.263 TL'dir. Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Şirket taşınmazı 23.05.2022 tarihinde 10 yıllığına Bim Birleşik Mağazalar A.Ş.'ye aylık kira bedeli 100.000 TL olmak üzere kiraya vermiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	<b>Değerleme Yöntemi</b>	<b>Raporu Tarihi</b>	<b>Rayiç değeri</b>
Torbalı Alışveriş Merkezi	Maliyet Yaklaşımı	30 Haziran 2023	310.000.000
Balıkesir Alışveriş Merkezi	Maliyet Yaklaşımı	30 Haziran 2023	455.000.000
Edremit Hamidiye Bina Dükkân	Pazar Yaklaşımı-Gelir Yaklaşımı	30 Haziran 2023	50.000.000
Daireler (801 Ada 2 Parsel)	Pazar Değeri Yaklaşımı	30 Haziran 2023	75.500.000
<b>Toplam</b>			<b>890.500.000</b>

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet 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.

<b>Maddi Duran Varlıklar</b>	<b>1.01.2023</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>30.09.2023</b>
Taşıtlar	659.949	16.515.373	(659.949)	<b>16.515.373</b>
Demirbaşlar	182.247	2.999	-	<b>185.246</b>
<b>Toplam</b>	<b>842.196</b>	<b>16.518.372</b>	<b>(659.949)</b>	<b>16.700.619</b>
		<b>Amortisman</b>		
		<b>Gideri</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>30.09.2023</b>
<b>Birikmiş Amortismanlar (-)</b>	<b>1.01.2023</b>			
Taşıtlar	(106.461)	(416.087)	118.899	<b>(403.649)</b>
Demirbaşlar	(37.549)	(20.954)	-	<b>(58.503)</b>
<b>Toplam</b>	<b>(144.010)</b>	<b>(437.041)</b>	<b>118.899</b>	<b>(462.152)</b>
<b>Net Değer</b>	<b>698.186</b>			<b>16.238.467</b>
<b>Maddi Duran Varlıklar</b>	<b>01.01.2022</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.12.2022</b>
Taşıtlar	659.949	-	-	<b>659.949</b>
Demirbaşlar	146.316	35.931	-	<b>182.247</b>
<b>Toplam</b>	<b>806.265</b>	<b>35.931</b>	<b>-</b>	<b>842.196</b>
		<b>Amortisman</b>		
		<b>Gideri</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Birikmiş Amortismanlar (-)</b>	<b>01.01.2022</b>			
Taşıtlar	(53.663)	(52.797)	-	<b>(106.460)</b>
Demirbaşlar	(14.530)	(23.020)	-	<b>(37.550)</b>
<b>Toplam</b>	<b>(68.193)</b>	<b>(75.817)</b>	<b>-</b>	<b>(144.010)</b>
<b>Net Değer</b>	<b>738.072</b>			<b>698.186</b>

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet 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.

	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	30.09.2023
<b>Maddi Olmayan Duran Varlıklar</b>	<b>3</b>			
Haklar	45.000	-	-	<b>45.000</b>
<b>Toplam</b>	<b>45.000</b>	-	-	<b>45.000</b>

  

	01.01.2023	Amortisman Gideri	Çıkışlar	30.09.2023
<b>Birikmiş Amortismanlar (-)</b>	<b>3</b>			
Haklar	(9.596)	(5.609)	-	<b>(15.205)</b>
<b>Toplam</b>	<b>(9.596)</b>	<b>(5.609)</b>	-	<b>(15.205)</b>

  

	01.01.2023			30.09.2023
<b>Net Değer</b>	<b>35.404</b>			<b>29.795</b>

	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	31.12.2022
<b>Maddi Olmayan Duran Varlıklar</b>	<b>2</b>			
Haklar	45.000	-	-	<b>45.000</b>
<b>Toplam</b>	<b>45.000</b>	-	-	<b>45.000</b>

  

	01.01.2022	Amortisman Gideri	Çıkışlar	31.12.2022
<b>Birikmiş Amortismanlar (-)</b>	<b>2</b>			
Haklar	(2.096)	(7.500)	-	<b>(9.596)</b>
<b>Toplam</b>	<b>(2.096)</b>	<b>(7.500)</b>	-	<b>(9.596)</b>

  

	01.01.2022			31.12.2022
<b>Net Değer</b>	<b>42.904</b>			<b>35.404</b>

**NOT 10 – ÖZKAYNAKLAR****9.a Ödenmiş Sermaye**

Şirket'in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla esas sermayesi 293.700.000 TL'dir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal değerli 293.700.000 adet hisseden oluşmaktadır (31.12.2022: Sermaye tutarı:220.000.000 her biri 1 TL 220.000.000 adet).

Şirket'in sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

	30.09.2023		31.12.2022	
<b>Ödenmiş Sermaye</b>	<b>Tutar</b>	<b>Pay Oranı</b>	<b>Tutar</b>	<b>Pay Oranı</b>
Cem OKULLU	110.000.000	37,45%	110.000.000	50%
Cengiz OKULLU	110.000.000	37,45%	110.000.000	50%
Halka Açık Hisseler	73.700.000	25,09%	-	-
<b>Toplam</b>	<b>293.700.000</b>	<b>100%</b>	<b>220.000.000</b>	<b>100%</b>

## Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet 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:

	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Kayıtlı sermaye tavanı	1.100.000.000	1.100.000.000
Onaylanmış ve ödenmiş sermaye	293.700.000	220.000.000

30 Eylül 2023 tarihi itibarı ile çıkarılmış sermayesi 293.700.000 TL olup, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 44.000.000 (Kırkdörtmilyon) adet pay karşılığı 44.000.000 TL; ve B grubu hamiline 249.700.000 (ikiyüzkırkdokuzmilyonyediyüzbin) adet pay karşılığı 249.700.000 TL'den oluşmaktadır.

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

### **9.b Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler**

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

#### **Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)**

	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Aktüeryal Kazanç/(Kayıp)	(358.362)	(69.669)
<b>Toplam</b>	<b>(358.362)</b>	<b>(69.669)</b>

#### **Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları**

Şirket'in maddi duran varlıkları değerlendirme artışları bulunmamaktadır. (31.12.2022: Bulunmamaktadır.)

### **9.c Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

Önceki dönem karlarından kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar ile satış kazanç istisnaları nedeniyle ayrılmış yedeklerdir. Şirket'in yasal kayıtlarına göre yasal yedeği bulunmamaktadır. (31.12.2022: Bulunmamaktadır.)

### **9.d Paylara ilişkin primler**

	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Paylara ilişkin primler		
Paylara İlişkin Primler/İskontolar (+/-)	1.596.342.000	-
Halka Arz İşlemlerine Ait İlişkin Giderler (-)	(16.686.283)	-
<b>Toplam</b>	<b>1.579.655.717</b>	<b>-</b>



**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**9.e Geçmiş Yıllar Kar / Zararları**

<b>Geçmiş Yıllar Kar / Zararları</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Dönem Başı	152.330.254	99.159.330
İlaveler	823.740.860	53.170.924
<b>Toplam</b>	<b>976.071.114</b>	<b>152.330.254</b>

**NOT 11- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)**

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

<b>Hasılat</b>	<b>1.01.2023</b>	<b>1.01.2022</b>
	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>
Yurtiçi Satışlar	322.236.002	97.020.475
- Kira Gelirleri	3.857.628	3.011.017
- Bina Satış Gelirleri	318.378.374	94.009.458
<b>Net Satışlar</b>	<b>322.236.002</b>	<b>97.020.475</b>
<b>Satışların Maliyeti (-)</b>	<b>1.01.2023</b>	<b>1.01.2022</b>
	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>
Satılan Mamul Maliyeti (-)	(51.529.410)	(27.279.378)
- Bina Maliyetleri	(51.529.410)	(27.279.378)
<b>Toplam</b>	<b>(51.529.410)</b>	<b>(27.279.378)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>270.706.592</b>	<b>69.741.097</b>

**NOT 12-YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER**

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

<b>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</b>	<b>1.01.2023</b>	<b>1.01.2022</b>
	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları (Not-15)	288.127.505	96.957.440
Fon Faiz Gelirleri	16.654.332	-
Fon Kur Farkı Gelirleri	1.880.331	-
<b>Toplam</b>	<b>306.662.168</b>	<b>96.957.440</b>

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 13- FİNANSMAN GELİRLERİ ve GİDERLERİ (-)**

<b>Finansman Gelirleri</b>	<b>1.01.2023</b>	<b>1.01.2022</b>
	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>
Kur Farkı Gelirleri	95.514.973	12.406.785
Faiz Gelirleri	19.240.135	6.453.800
Reeskont Faiz Gelirleri	316.177	433.279
<b>Toplam</b>	<b>115.071.285</b>	<b>19.293.864</b>

  

<b>Finansman Giderleri (-)</b>	<b>1.01.2023</b>	<b>1.01.2022</b>
	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>
Kur Farkı Giderleri	(1.781.207)	(2.013.078)
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri	(258.210)	(27.671.399)
Reeskont Faiz Giderleri	(1.782.102)	(1.695.263)
<b>Toplam</b>	<b>(3.821.519)</b>	<b>(31.379.740)</b>

**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.

<b>Pay Başına Kazanç/(Kayıp)</b>	<b>1.01.2023</b>	<b>1.01.2022</b>
	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>
Dönem Net Karı (Zararı)	673.248.296	120.119.878
Karşılaştırılabilir Hisse Adedi	293.700.000	293.700.000
<b>Pay Başına Kazanç/(Kayıp)</b>	<b>2,29</b>	<b>0,41</b>

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet 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 itibariyle belirtilmiştir. Vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

30.09.2023	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)</b>	-	<b>28.517.475</b>	-	<b>308.019</b>	<b>404.695.562</b>	<b>1.513.201.273</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	28.517.475	-	308.019	404.695.562	1.513.201.273
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**

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

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

31.12.2022	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)</b>	-	<b>9.330.266</b>	-	<b>537.876</b>	<b>24.111.328</b>	<b>70.000.004</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	9.330.266	-	537.876	24.111.328	70.000.004
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 değerlerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet 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.

<b>30.09.2023</b>							
<b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)</b>	<b>3 aydan kısa (I)</b>	<b>3-12 ay arası (II)</b>	<b>1-5 yıl arası (III)</b>	<b>5 yıldan uzun (IV)</b>	<b>Vadesiz (V)</b>
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>							
Banka Kredileri	-	-	-	-	-	-	-
Kredi kartı borçları	33.820	33.820	33.820	-	-	-	-
<b>Beklenen vadeler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Beklenen nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)</b>	<b>3 aydan kısa (I)</b>	<b>3-12 ay arası (II)</b>	<b>1-5 yıl arası (III)</b>	<b>5 yıldan uzun (IV)</b>	<b>Vadesiz (V)</b>
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>							
Ticari borçlar	5.682.917	5.818.860	5.818.860	-	-	-	-
Diğer borçlar	16.528	16.528	-	16.528	-	-	-
Diğer karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	538.764	538.764	538.764	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	378.253	378.253	378.253	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	466.148	466.148	-	4.173	-	-	461.975

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

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

<b>31.12.2022</b>							
<b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)</b>	<b>3 aydan kısa (I)</b>	<b>3-12 ay arası (II)</b>	<b>1-5 yıl arası (III)</b>	<b>5 yıldan uzun (IV)</b>	<b>Vadesiz (V)</b>
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>							
Banka Kredileri	-	-	-	-	-	-	-
Kredi kartı borçları	1.381.038	1.381.038	1.381.038	-	-	-	-
<b>Beklenen vadeler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Beklenen nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)</b>	<b>3 aydan kısa (I)</b>	<b>3-12 ay arası (II)</b>	<b>1-5 yıl arası (III)</b>	<b>5 yıldan uzun (IV)</b>	<b>Vadesiz (V)</b>
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>							
Ticari borçlar	35.317.532	36.287.471	36.287.471	-	-	-	-
Diğer borçlar	267.602	267.602	-	267.602	-	-	-
Diğer karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	152.863	152.863	152.863	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	40.592	40.592	40.592	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	354.371	354.371	-	36.434	-	-	317.937

## Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet 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 6.361.374 USD banka mevduatı bulunmaktadır. Dövizli yükümlülüğü bulunmamaktadır. (31.12.2022: 3.889 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.

	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Toplam Borçlar	36.263.900	53.603.053
Nakit ve Nakit Benzerleri	(1.917.896.835)	(94.111.332)
<b>Net Borç</b>	<b>(1.881.632.935)</b>	<b>(40.508.279)</b>
	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Net Borç	(1.881.632.935)	(40.508.279)
Toplam Özkaynaklar	3.522.358.095	1.196.001.445
<b>Toplam Sermaye</b>	<b>1.640.725.160</b>	<b>1.155.493.166</b>
<b>Net Borç/Toplam Sermaye Oranı</b>	<b>-115%</b>	<b>-4%</b>
	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Dönen Varlıklar	2.651.853.733	638.082.572
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	35.801.925	53.285.116
<b>Cari Oran</b>	<b>74,07</b>	<b>11,97</b>
	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Finansal Borçlar	33.820	1.381.038
Toplam Aktif	3.558.621.995	1.249.604.498
<b>Finansal Borçlar/Toplam Aktif</b>	<b>0,0001</b>	<b>0,0011</b>

## Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 16- FİNANSAL ARAÇLAR- GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR

#### *Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri*

Gerçeğe uygun değer, zorunlu satış veya tasfiye gibi haller dışında, bir finansal aracın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım-satımına konu olan fiyatını ifade eder. Kote edilmiş piyasa fiyatı, şayet varsa, bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini en iyi yansıtan değerdir. Yabancı para bazlı finansal alacak ve borçlar finansal tabloların hazırlandığı günün yabancı kur oranları üzerinden değerlendirilmektedir. Şirket'in bilançosunda maliyet veya itfa edilmiş maliyet ile yansıtılan finansal araçlarının gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde aşağıda belirtilen yöntemler ve varsayımlar kullanılmıştır.

#### *Finansal Varlıklar*

Maliyet bedelleri ile finansal tablolarda yer alan nakit ve nakit benzeri değerleri ve diğer kısa vadeli finansal varlıkların kısa vadeli olmalarından dolayı, gerçeğe uygun değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların reeskont karşılığı ve şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

#### *Finansal Yükümlülükler*

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk kayıt değerlerine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Reeskont karşılığı düşüldükten sonra kalan ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

#### *Gerçeğe Uygun Değer Hiyerarşi Tablosu*

Şirket, gerçeğe uygun değeri, bedeli belirlemekte ve göstermekte, aşağıdaki hiyerarşiyi kullanmaktadır;

- Seviye 1: Etkin piyasalarda kote edilen özdeş varlık ve yükümlülükler,
- Seviye 2: Finansal tablolara yansıtılan gerçeğe uygun değer üzerinde önemli etkisi olabilecek girdilerin direkt ve endirekt olarak gözlemlenmesi,
- Seviye 3: Finansal tablolara yansıtılan gerçeğe uygun değer üzerinde önemli etkisi olabilecek girdilerin gözlemlenebilir piyasa verileri olmaksızın belirlenmesi.

30.09.2023	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
<b>Gerçeğe Uygun Değerle Değerlenen Kalemler</b>			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller			890.500.000

31.12.2022	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
<b>Gerçeğe Uygun Değerle Değerlenen Kalemler</b>			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller			610.788.336



**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 17- NAKİT AKIŞ TABLOSUNA EK BİLGİLER**

Nakit akış tabloları, finansal tablolar ile birlikte sunulmuştur.

Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	Dönem Başı Tutar	Nakit Hareketi Yaratıcılar	Nakit Hareketi Yaratmayanlar*	Dönem Sonu Tutar
Kısa Vadeli Banka Kredileri	-	-	-	-
Uzun Vadeli Banka Krediler	-	-	-	-
Kredi Kartı Borçları	1.381.038	(1.347.218)	-	33.820

(\*) Kur farkları ve gerçeğe uygun değer farkları bu sütunda raporlanır.

Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	Dönem Başı	Nakit Hareketi Yaratıcılar		Nakit Hareketi Yaratmayanlar			Dönem Sonu
		Alış	Satış	Amortisman Gideri	Sınıflama	Değer Artışı	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	<b>610.788.336</b>	-	(8.415.841)	-	-	288.127.505	<b>890.500.000</b>
Maddi Duran Varlıklar	<b>698.186</b>	5.018.081	(541.050)	(114.569)	-	-	<b>5.060.648</b>
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	<b>35.404</b>	-	-	(3.719)	-	-	<b>31.685</b>

**NOT 18- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Bulunmamaktadır.

**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 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**

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

<b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
<b>A</b> Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.917.896.835	94.111.332
<b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.544.402.447	1.063.571.448
<b>C</b> İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari Olmayan )	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		96.322.713	91.921.718
<b>D Toplam varlıklar ( aktif toplamı)</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>3.558.621.995</b>	<b>1.249.604.498</b>
<b>E</b> Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	33.820	1.381.038
<b>F</b> Diğer finansal yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	-	-
<b>G</b> Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
<b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	3.522.358.095	1.196.001.445
Diğer kaynaklar		36.230.080	52.222.015
<b>D Toplam kaynaklar</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>3.558.621.995</b>	<b>1.249.604.498</b>
<b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
<b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
<b>A2</b> Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.917.896.835	94.111.332
<b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>B2</b> Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
<b>C1</b> Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>C2</b> İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	-	-
<b>J</b> Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	125.000	125.000
<b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
<b>L</b> Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	-	-

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası (“TL”) olarak 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)	43,40%	85,11%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	53,89%	7,53%	≤ %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	0,00%	0,13%	≤ %500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı (*)	III-48.1. Md. 24 / (b)	53,89%	7,53%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	0,00%	0,00%	≤ %10

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2023-30.09.2023 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar  
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 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.