

**ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

01 Ocak-31Mart 2024 Ara Hesap Dönemine
ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve
Açıklayıcı Dipnotlar

İÇİNDEKİLER

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-31.03.2024 Üç Aylık Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Not	31.03.2024	31.12.2023
Dönen Varlıklar		1.761.581.850	3.032.406.449
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	928.470.506	2.194.083.238
Ticari Alacaklar	5	17.624.985	22.783.468
Diğer Alacaklar		698.367	829.827
Stoklar	6	760.525.124	771.327.572
Peşin Ödenmiş Giderler		22.527.422	6.668.188
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		5.865	-
Diğer Dönen Varlıklar		31.729.581	36.714.156
Duran Varlıklar		4.390.627.828	2.823.719.578
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	4.317.029.585	2.801.867.452
Maddi Duran Varlıklar	8	21.276.638	21.747.510
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9	97.605	104.616
Peşin Ödenmiş Giderler		52.224.000	-
Toplam Varlıklar		6.152.209.678	5.856.126.027
KAYNAKLAR		31.03.2024	31.12.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler		20.287.097	29.874.395
Kısa Vadeli Borçlanmalar		15.000.000	71.820
Ticari Borçlar	5	424.377	2.668.878
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		769.770	602.280
Ertelenmiş Gelirler		3.896.696	23.777.386
Kısa Vadeli Karşılıklar		84.981	90.753
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		84.981	90.753
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		111.273	2.663.278
Uzun Vadeli Yükümlülükler		488.508	417.633
Uzun Vadeli Karşılıklar		488.508	417.633
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		488.508	417.633
Özkaynaklar	10	6.131.434.073	5.825.833.999
Ödenmiş Sermaye		293.700.000	293.700.000
Sermaye Düzeltme Farkları		747.591.141	747.591.141
Paylara İlişkin Primler/İskontolar (+/-)		1.998.548.832	1.998.548.832
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(396.779)	(375.870)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)		(396.779)	(375.870)
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		2.786.369.896	1.785.235.423
Net Dönem Karı / Zararı		305.620.983	1.001.134.473
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar		6.152.209.678	5.856.126.027

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-31.03.2024 Üç Aylık Ara Döneme Ait Özet Konsolide Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

KAR VEYA ZARAR TABLOSU	Not	1.01.2024	1.01.2023
		31.03.2024	31.03.2023
Hasılat	11	60.691.465	177.101.470
Satışların Maliyeti (-)	11	(36.432.218)	(69.867.413)
Brüt Kar (Zarar)		24.259.247	107.234.057
Genel Yönetim Giderleri (-)		(4.645.880)	(2.401.629)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(2.788.640)	(2.596.458)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		-	1.060.190
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)		16.824.727	103.296.160
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	12	524.863.052	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	12	(131.941.027)	-
Faaliyet Karı/(Zararı)		409.746.752	103.296.160
Finansman Gelirleri	13	3.571.370	9.624.477
Finansman Giderleri (-)	13	(1.344.629)	(2.190.580)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		(106.352.510)	(40.842.829)
Vergi Öncesi Karı/(Zararı)		305.620.983	69.887.228
Vergi Gelir/(Gideri)		-	-
Dönemin Vergi Gideri		-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri (Gideri)		-	-
Dönem Net Karı (Zararı)		305.620.983	69.887.228
Pay Başına Kazanç (TL)	14	1,04	0,24
Diğer Kapsamlı Gelir Kısmı		01.01.2024	01.01.2023
		31.03.2024	31.03.2023
Dönem Net Karı (Zararı)		305.620.983	69.887.228
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(20.909)	(286.577)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		(20.909)	(286.577)
Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)		(20.909)	(286.577)
Toplam Kapsamlı Gelir		305.600.074	69.600.651

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-31.03.2024 Üç Aylık Ara Döneme Ait Özet Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Karlar		
				Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Toplam
01 Ocak 2023	220.000.000	728.047.372	-	(182.683)	547.635.622	1.237.599.801	2.733.100.112
Transferler	-	-	-	-	1.237.599.801	(1.237.599.801)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	(286.577)	-	69.887.228	69.600.651
31 Mart 2023	220.000.000	728.047.372	-	(469.260)	1.785.235.423	69.887.228	2.802.700.763
01 Ocak 2024	293.700.000	747.591.141	1.998.548.832	(375.870)	1.785.235.423	1.001.134.473	5.825.833.999
Transferler	-	-	-	-	1.001.134.473	(1.001.134.473)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	(20.909)	-	305.620.983	305.600.074
31 Mart 2024	293.700.000	747.591.141	1.998.548.832	(396.779)	2.786.369.896	305.620.983	6.131.434.073

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-31.03.2024 Üç Aylık Ara Döneme Ait Özet Konsolide Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akımları	234.951.619	6.037.743
Dönem Kârı (Zararı)	305.620.983	69.887.228
Dönem Net Kârı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler;	935.749	(6.900.442)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	477.883	113.623
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	119.411	68.881
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	380.515	(5.917.687)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	-	(1.060.190)
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	(42.060)	(105.069)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	(71.605.113)	(56.949.043)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5.184.984	4.096.506
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	131.460	107.184
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	10.802.448	(73.430.812)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	(68.089.099)	56.453.835
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	(2.321.121)	(46.408.549)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	167.490	398.978
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	-	(476.538)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	(19.880.690)	(3.312.769)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	-	(419.114)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	2.399.415	6.042.236
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	4.984.575	6.245.775
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	(2.585.160)	(203.539)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	234.951.619	6.037.743
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	(1.515.162.133)	20.992.335
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	3.353.864
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	-	(5.709.496)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	19.786.603	15.955.903
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(1.534.948.736)	-
Alınan Faiz	-	7.392.064
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	14.597.782	(1.989.968)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	15.000.000	-
Ödenen Faiz	(330.398)	(132.193)
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	(71.820)	(1.857.775)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)	(1.265.612.732)	25.040.110
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)	(1.265.612.732)	25.040.110
E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	2.194.083.238	178.429.145
F. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	928.470.506	203.469.255

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-31.03.2024 Üç Aylık Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1- ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket'in 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 bulunabilmektir.

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

Şirket'in yasal merkezi aşağıdaki gibidir;

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

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

Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla esas sermayesi 293.700.000 TL'dir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal değerli 293.700.000 adet hisseden oluşmaktadır (31.12.2023: Sermaye tutarı:293.700.000 her biri 1 TL 293.700.000 adet).

Şirket'in yasal kayıtlarına göre sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

Ödenmiş Sermaye	31.03.2024		31.12.2023	
	Tutar	Pay Oranı	Tutar	Pay Oranı
Cem OKULLU	110.000.000	37,45%	110.000.000	37,45%
Cengiz OKULLU	110.000.000	37,45%	110.000.000	37,45%
Halka Açık Hisseler	73.700.000	25,09%	73.700.000	25,09%
Toplam	293.700.000	100%	293.700.000	100%

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

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-31.03.2024 Üç Aylık Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Finansal tablolar, **13 Haziran 2024** tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından yayımlanmak üzere onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici organların yasal finansal tabloları yayımlandıktan sonra değiştirme yetkileri vardır.

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

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

Akçay Otelcilik Turizm ve İşetme Anonim Şirketi ("Akçay"):

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

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

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Finansal Raporlama Standartları

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

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

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

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-31.03.2024 Üç Aylık Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Geçerli Para Birimi ve Finansal Tablo Sunum Para Birimi

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

İşletmenin Sürekliliği

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

Netleştirme/Mahsup

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Mart 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, ara dönem özet konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-31.03.2024 Üç Aylık Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Mart 2024	2.139,47	1,00000	% 309
31 Aralık 2023	1.859,38	1,15064	% 268
31 Mart 2023	1.269,75	1,68495	% 182

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

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

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

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

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

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

Dövizli İşlemler

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

	USD		EURO	
	Döviz Alış	Döviz Satış	Döviz Alış	Döviz Satış
31.03.2024	32,2854	32,3436	34,8023	34,8650
31.12.2023	29,4382	29,4913	32,5739	32,6326

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-31.03.2024 Üç Aylık Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

2.2. Konsolidasyon Esasları

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un bağlı ortaklığının detayı aşağıdaki gibidir:

	Grup'un Sermayedeki pay oranı ve oy kullanma hakkı oranı (%)	
	31.03.2024	31.12.2023
Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme Anonim Şirketi (*)	100%	-

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

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

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

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

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

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

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

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-31.03.2024 Üç Aylık Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

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

Grup'un mevcut bağlı ortaklarının sermaye payındaki değişiklikler

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

Grup'un bir bağlı ortaklığındaki kontrolü kaybetmesi durumunda, satış sonrasındaki kar/zarar,

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

2.3. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-31.03.2024 Üç Aylık Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

TMS 1 Değişiklikleri – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması, Mart 2020 ve Ocak 2023'te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur.

Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri, Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı- kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemelerini ya da "revize edilmiş kira ödemelerini belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir.

Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Satıcı-kiracı, değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygulamaktadır. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-31.03.2024 Üç Aylık Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

TMS 7 and TFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları, KGK tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları, KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

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

2.4. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-31.03.2024 Üç Aylık Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

NOT 3- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket'in 31.03.2024 ve 31.12.2023 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan alacak ve borcu bulunmamaktadır.

İlişkili taraflara ait gelirler ve giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023
İlişkili Taraflardan Gelirler	Finansman Gelirleri	Finansman Gelirleri
Anadolu Yapı Gayrimenkul A.Ş.	-	848.377
Toplam	-	848.377

01.01.2024-31.03.2024 dönemine ait ilişkili taraflara gider bulunmamaktadır.

	01.01.2023 31.03.2023		
İlişkili Taraflara Giderler (Alımlar)	Duran Varlık Alımları	Kira Giderleri	Diğer Giderler
Tuğay Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	(109.943.231)	(8.790)	-
Anadolu Yapı Gayrimenkul A.Ş.	-	-	(3.785)
Toplam	(109.943.231)	(8.790)	(3.785)
Genel Toplam	(109.955.896)		

NOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve Nakit Benzerleri	31.03.2024	31.12.2023
Bankalar	10.217.638	29.228.187
<i>Vadesiz Mevduat</i>	10.217.638	29.228.187
Diğer Menkul Kıymetler	918.252.868	2.164.855.051
Toplam	928.470.506	2.194.083.238

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-31.03.2024 Üç Aylık Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 5- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirketin ticari alacakları aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Alacaklar	31.03.2024	31.12.2023
Alicılar	12.537.205	11.964.885
Alacak Senetleri	6.100.000	11.857.306
Alacak Reeskontu (-)	(1.012.220)	(1.038.723)
Toplam	17.624.985	22.783.468

Şirketin ticari alacaklarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Alacaklar Vade Dağılımı	31.03.2024	31.12.2023
0 - 3 ay	15.953.741	19.641.131
3 - 12 ay	1.671.244	3.142.337
1-5 yıl	-	-
Toplam	17.624.985	22.783.468

Şirketin şüpheli ticari alacağı bulunmamaktadır. (31.12.2023: Bulunmamaktadır.)

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

Şirketin ticari borçları aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Borçlar	31.03.2024	31.12.2023
Satıcılar	446.803	2.767.924
Borç Reeskontu (-)	(22.426)	(99.046)
Toplam	424.377	2.668.878

Şirketin ticari alacaklarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Borçlar Vade Dağılımı	31.03.2024	31.12.2023
0 - 3 ay	424.377	2.668.878
Toplam	424.377	2.668.878

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

NOT 6- STOKLAR

Stoklar	31.03.2024	31.12.2023
İlk Madde ve Malzeme	133.656.267	131.086.334
Mamuller	626.868.857	640.241.238
Toplam	760.525.124	771.327.572

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-31.03.2024 Üç Aylık Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in stoklarını detayı aşağıda belirtilmiştir;

Stoklar	31.03.2024	31.12.2023
Arsa Stoklar	133.656.267	131.086.334
Şehzadeler 931 Ada 1-2-11 Parsel Arsası	133.656.267	131.086.334
Tamamlanan Konut Projeleri	626.868.857	640.241.238
Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi	181.918.807	183.224.038
Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi	23.926.875	25.265.052
Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi	323.316.973	328.682.394
Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi	97.706.202	103.069.754
Toplam	760.525.124	771.327.572

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	Değer Artışı	Sınıflama	31.03.2024
Arazi ve Arsalar	2.254.248.716	1.534.948.736	(10.185.060)	-	-	3.779.012.392
Binalar	547.618.736	-	(9.601.543)	-	-	538.017.193
Toplam	2.801.867.452	1.534.948.736	(19.786.603)	-	-	4.317.029.585

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	Değer Artışı	Sınıflama	31.12.2023
Arazi ve Arsalar	696.322.898	522.784.890	(3.873.428)	458.471.439	580.542.917	2.254.248.716
Binalar	461.693.249	177.730.134	(5.810.142)	(85.994.505)	-	547.618.736
Toplam	1.158.016.147	700.515.024	(9.683.570)	372.476.934	580.542.917	2.801.867.452

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-31.03.2024 Üç Aylık Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 8- MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

Maddi Duran Varlıklar	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.03.2024
Taşıtlar	22.356.920	-	-	22.356.920
Demirbaşlar	658.190	-	-	658.190
Toplam	23.015.110	-	-	23.015.110
Birikmiş Amortismanlar (-)	1.01.2024	Amortisman Gideri	Çıkışlar	31.03.2024
Taşıtlar	(1.019.195)	(445.913)	-	(1.465.108)
Demirbaşlar	(248.405)	(24.959)	-	(273.364)
Toplam	(1.267.600)	(470.872)	-	(1.738.472)
Net Değer	21.747.510			21.276.638
Maddi Duran Varlıklar	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
Taşıtlar	2.796.977	24.936.399	(5.376.456)	22.356.920
Demirbaşlar	654.216	3.974	-	658.190
Toplam	3.451.193	24.940.373	(5.376.456)	23.015.110
Birikmiş Amortismanlar (-)	1.01.2023	Amortisman Gideri	Çıkışlar	31.12.2023
Taşıtlar	(451.195)	(1.133.465)	565.465	(1.019.195)
Demirbaşlar	(148.651)	(99.754)	-	(248.405)
Toplam	(599.846)	(1.233.219)	565.465	(1.267.600)
Net Değer	2.851.347			21.747.510

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-31.03.2024 Üç Aylık Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 9- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.03.2024
Haklar	168.710			168.710
Toplam	168.710	-	-	168.710

Birikmiş Amortismanlar (-)	1.01.2024	Amortisman Gideri	Çıkışlar	31.03.2024
Haklar	(64.094)	(7.011)	-	(71.105)
Toplam	(64.094)	(7.011)	-	(71.105)

Net Değer	104.616			97.605
------------------	----------------	--	--	---------------

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
Haklar	168.710	-	-	168.710
Toplam	168.710	-	-	168.710

Birikmiş Amortismanlar (-)	1.01.2023	Amortisman Gideri	Çıkışlar	31.12.2023
Haklar	(35.977)	(28.117)	-	(64.094)
Toplam	(35.977)	(28.117)	-	(64.094)

Net Değer	132.733			104.616
------------------	----------------	--	--	----------------

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

Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla esas sermayesi 293.700.000 TL'dir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal değerli 293.700.000 adet hisseden oluşmaktadır (31.12.2023: Sermaye tutarı:293.700.000 her biri 1 TL 293.700.000 adet).

Şirket'in sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

	31.03.2024		31.12.2023	
	Tutar	Pay Oranı	Tutar	Pay Oranı
Cem OKULLU	110.000.000	37%	110.000.000	37%
Cengiz OKULLU	110.000.000	37%	110.000.000	37%
Halka Açık Hisseler	73.700.000	25%	73.700.000	25%
Ödenmiş Sermaye	293.700.000		293.700.000	
Sermaye Olumlu Farklar	747.591.141		747.591.141	
Toplam Ödenmiş Sermaye	1.041.291.141	100%	1.041.291.141	100%

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-31.03.2024 Üç Aylık Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

	31.03.2024	31.12.2023
Kayıtlı sermaye tavanı	1.100.000.000	1.100.000.000
Onaylanmış ve ödenmiş sermaye	293.700.000	293.700.000

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

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

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)

	31.03.2024	31.12.2023
Aktüeryal Kazanç/(Kayıp)	(396.779)	(384.531)
Ertelenen Vergi Etkisi		8.661
Toplam	(396.779)	(375.870)

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

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

9.d Paylara ilişkin primler

	31.03.2024	31.12.2023
Paylara ilişkin primler	1.998.548.832	1.998.548.832
Toplam	1.998.548.832	1.998.548.832

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-31.03.2024 Üç Aylık Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

9.e Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	31.03.2024	31.12.2023
Dönem Başı	1.785.235.423	547.635.622
İlaveler	1.001.134.473	1.237.599.801
Toplam	2.786.369.896	1.785.235.423

NOT 11- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

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

Hasılat	1.01.2024	1.01.2023
	31.03.2024	31.03.2023
Yurtiçi Satışlar	59.261.380	177.101.470
- Kira Gelirleri	2.685.621	2.222.948
- Bina Satış Gelirleri	56.575.759	174.878.522
Diğer Kira Gelirleri	1.430.085	-
Toplam	60.691.465	177.101.470
Satışların Maliyeti (-)	1.01.2024	1.01.2023
	31.03.2024	31.03.2023
Satılan Mamul Maliyeti (-)	(36.432.218)	(69.867.413)
- Bina Maliyetleri	(36.432.218)	(69.867.413)
Toplam	(36.432.218)	(69.867.413)
Brüt Kar (Zarar)	24.259.247	107.234.057

NOT 12-YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

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

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1.01.2024	1.01.2023
	31.03.2024	31.03.2023
Fon Değer Değişimi Karları	240.083.914	-
Fon Faiz Gelirleri	10.550.460	-
Pazarlıklı Şirket Satın Alma Karı (*)	270.851.382	-
Fon Kur Farkı Gelirleri	3.377.296	-
Toplam	524.863.052	-

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

Yatırım Faaliyetlerinden (Giderler)	1.01.2024	1.01.2023
	31.03.2024	31.03.2023
Fon Değer Değişimi Zararları	(131.619.187)	-
Fon Kur Farkı Gelirleri	(321.840)	-
Toplam	(131.941.027)	-

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-31.03.2024 Üç Aylık Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 13- FİNANSMAN GELİRLERİ ve GİDERLERİ (-)

Finansman Gelirleri	1.01.2024	1.01.2023
	31.03.2024	31.03.2023
Kur Farkı Gelirleri	2.612.585	1.441.048
Faiz Gelirleri	119.700	7.392.064
Reeskont Faiz Gelirleri	839.085	791.365
Toplam	3.571.370	9.624.477

Finansman Giderleri (-)	1.01.2024	1.01.2023
	31.03.2024	31.03.2023
Kur Farkı Giderleri	(2.011)	(91.451)
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri	(330.398)	(132.193)
Reeskont Faiz Giderleri	(1.012.220)	(1.966.936)
Toplam	(1.344.629)	(2.190.580)

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.

Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	1.01.2024	1.01.2023
	31.03.2024	31.03.2023
a.Dönem Net Karı (Zararı)	305.731.646	69.887.228
b.Karşılaştırılabilir Hisse Adedi	293.700.000	293.700.000
Nominal Hisse Senedi Sayısı	293.700.000	220.000.000
a/b.Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	1,04	0,24

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-31.03.2024 Üç Aylık Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

31.03.2024	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)	-	17.624.985	-	698.367	10.217.638	918.252.868
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	17.624.985	-	698.367	10.217.638	918.252.868
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

01.01.2024-31.03.2024 Üç Aylık Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

31.12.2023	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)	-	22.783.468	-	829.827	29.228.187	2.164.855.051
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	22.783.468	-	829.827	29.228.187	2.164.855.051
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

01.01.2024-31.03.2024 Üç Aylık Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Likidite Riski

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

31.03.2024							
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Banka Kredileri	15.000.000	15.000.000	15.000.000	-	-	-	-
Kredi kartı borçları	-	-	-	-	-	-	-
Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari borçlar	424.377	446.803	446.803	-	-	-	-
Diğer borçlar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	111.273	111.273	111.273	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	769.770	769.770	769.770	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	573.489	573.489	-	84.981	-	-	488.508

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-31.03.2024 Üç Aylık Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

31.12.2023							
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Banka Kredileri	-	-	-	-	-	-	-
Kredi kartı borçları	71.820	71.820	71.820	-	-	-	-
Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari borçlar	2.668.878	2.767.924	2.767.924	-	-	-	-
Diğer borçlar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	2.663.278	2.663.278	2.663.278	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	602.280	602.280	602.280	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	508.386	508.386	-	90.753	-	-	417.633

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-31.03.2024 Üç Aylık Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Yabancı Para Riski

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

Sermaye Riski Yönetimi

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

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

	31.03.2024	31.12.2023
Toplam Borçlar	20.775.605	30.292.028
Nakit ve Nakit Benzerleri	(928.470.506)	(2.194.083.238)
Net Borç	(907.694.901)	(2.163.791.210)
	31.03.2024	31.12.2023
Net Borç	(907.694.901)	(2.163.791.210)
Toplam Özkaynaklar	6.131.434.073	5.825.833.999
Toplam Sermaye	5.223.739.172	3.662.042.789
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	-17%	-59%
	31.03.2024	31.12.2023
Dönen Varlıklar	1.761.581.850	3.032.406.449
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	20.287.097	29.874.395
Cari Oran	86,83	101,51
	31.03.2024	31.12.2023
Finansal Borçlar	15.000.000	71.820
Toplam Aktif	6.152.209.678	5.856.126.027
Finansal Borçlar/Toplam Aktif	0,0024	0,0009

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-31.03.2024 Üç Aylık Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 16- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

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

Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-31.03.2024 Üç Aylık Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
A Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	928.468.139	2.194.083.237
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	3.542.605.973	3.573.195.024
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.064.166.810	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		146.150.399	88.847.766
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	5.681.391.321	5.856.126.027
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	15.000.000	71.820
F Diğer finansal yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	3.004.855	-
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	5.658.129.491	5.825.833.999
Diğer kaynaklar		5.256.975	30.220.208
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	5.681.391.321	5.856.126.027

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	10.215.271	29.228.186
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	918.252.868	1.049.806.744

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-31.03.2024 Üç Aylık Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Mart 2024	31 Aralık 2023	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)	62,35%	61,02%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	35,07%	37,47%	≤ %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	0,32%	0,00%	≤ %500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,18%	0,50%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	16,16%	17,93%	≤ %10

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-31.03.2024 Üç Aylık Ara Döneme Ait Özet Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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