

**ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

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

## İÇİNDEKİLER

Özet Finansal Durum Tablosu	<b>1</b>
Özet Kapsamlı Kar veya Zarar Tablosu	<b>2</b>
Özet Özkaynak Değişim Tablosu	<b>3</b>
Özet Nakit Akım Tablosu	<b>4</b>
Özet Finansal Tablo Dipnotları	<b>5-28</b>

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2024-31.03.2024 Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Durum Tablosu

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

**FİNANSAL DURUM TABLOSU**

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Notlar</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>1.761.545.419</b>	<b>3.032.406.449</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	928.468.139	2.194.083.237
Ticari Alacaklar	5	17.624.985	22.783.468
Diğer Alacaklar		698.367	829.828
Stoklar	7	760.525.124	771.327.572
Peşin Ödenmiş Giderler		22.514.922	6.668.188
Diğer Dönen Varlıklar		31.713.882	36.714.156
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>3.919.845.902</b>	<b>2.823.719.578</b>
Finansal Yatırımlar	6	1.064.166.810	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	2.782.080.849	2.801.867.452
Maddi Duran Varlıklar	9	21.276.638	21.747.510
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	97.605	104.616
Peşin Ödenmiş Giderler		52.224.000	-
<b>Toplam Varlıklar</b>		<b>5.681.391.321</b>	<b>5.856.126.027</b>

<b>KAYNAKLAR</b>		<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>22.773.322</b>	<b>29.874.395</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar		15.000.000	71.820
Ticari Borçlar	5	423.443	2.668.878
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		769.770	602.281
Diğer Borçlar		3.004.855	-
Ertelenmiş Gelirler		3.420.001	23.777.386
Kısa Vadeli Karşılıklar		84.981	90.753
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		84.981	90.753
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		70.272	2.663.277
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>488.508</b>	<b>417.633</b>
Uzun Vadeli Karşılıklar		488.508	417.633
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		488.508	417.633
<b>Özkaynaklar</b>	11	<b>5.658.129.491</b>	<b>5.825.833.999</b>
Ödenmiş Sermaye		293.700.000	293.700.000
Paylara İlişkin Primler/İskontolar(+/-)		1.998.548.832	1.998.548.832
Sermaye Düzeltme Farkları		747.591.141	747.591.141
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		(167.683.599)	1.001.134.473
<b>Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar</b>		<b>5.681.391.321</b>	<b>5.856.126.027</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2024-31.03.2024 Hesap Dönemine Ait Özet Kar veya Zarar Tablosu

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

<b>KAR VEYA ZARAR TABLOSU</b>	<b>Notlar</b>	<b>1.01.2024 31.03.2024</b>	<b>1.01.2023 31.03.2023</b>
Hasılat	12	59.261.380	177.101.470
Satışların Maliyeti (-)	12	(36.432.218)	(69.867.413)
<b>Brüt Kar (Zarar)</b>		<b>22.829.162</b>	<b>107.234.057</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)		(4.600.458)	(2.401.629)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(2.788.640)	(2.596.458)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		-	1.060.190
<b>Esas Faaliyet Karı/(Zararı)</b>		<b>15.440.064</b>	<b>103.296.160</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	13	254.011.670	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	13	(131.941.027)	-
<b>Faaliyet Karı/(Zararı)</b>		<b>137.510.707</b>	<b>103.296.160</b>
Finansman Gelirleri	14	3.451.670	9.624.477
Finansman Giderleri (-)	14	(1.344.512)	(2.190.580)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		(307.301.464)	(40.842.829)
<b>Vergi Öncesi Karı/(Zararı)</b>		<b>(167.683.599)</b>	<b>69.887.228</b>
<b>Vergi Gelir/(Gideri)</b>		-	-
Dönemin Vergi Gideri		-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri (Gideri)		-	-
<b>Dönem Net Karı (Zararı)</b>		<b>(167.683.599)</b>	<b>69.887.228</b>
<b>Pay Başına Kazanç (TL)</b>	15	<b>(0,57)</b>	<b>0,24</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>		<b>01.01.2024 31.03.2024</b>	<b>01.01.2023 31.03.2023</b>
<b>Dönem Net Karı (Zararı)</b>		<b>(167.683.599)</b>	<b>69.887.228</b>
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>(20.909)</b>	<b>(286.577)</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		(20.909)	(286.577)
<b>Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)</b>		<b>(20.909)</b>	<b>(286.577)</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>		<b>(167.704.508)</b>	<b>69.600.651</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2024-31.03.2024 Hesap Dönemine Ait Özet 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
<b>01 Ocak 2023</b>	<b>220.000.000</b>	<b>728.047.372</b>	-	<b>(182.683)</b>	<b>547.635.622</b>	<b>1.237.599.801</b>	<b>2.733.100.112</b>
Transferler	-	-	-	-	1.237.599.801	(1.237.599.801)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	(286.577)	-	69.887.228	69.600.651
<b>31 Mart 2023</b>	<b>220.000.000</b>	<b>728.047.372</b>	-	<b>(469.260)</b>	<b>1.785.235.423</b>	<b>69.887.228</b>	<b>2.802.700.763</b>
<b>01 Ocak 2024</b>	<b>293.700.000</b>	<b>747.591.141</b>	<b>1.998.548.832</b>	<b>(375.870)</b>	<b>1.785.235.423</b>	<b>1.001.134.473</b>	<b>5.825.833.999</b>
Transferler	-	-	-	-	1.001.134.473	(1.001.134.473)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	(20.909)	-	(167.683.599)	(167.704.508)
<b>31 Mart 2024</b>	<b>293.700.000</b>	<b>747.591.141</b>	<b>1.998.548.832</b>	<b>(396.779)</b>	<b>2.786.369.896</b>	<b>(167.683.599)</b>	<b>5.658.129.491</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2024-31.03.2024 Hesap Dönemine Ait Özet Nakit Akış Tablosu

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

Notlar	01.01.2024 31.03.2024	01.01.2023 31.03.2023
<b>A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akımları</b>	<b>(1.299.999.600)</b>	<b>6.037.743</b>
<b>Dönem Kârı (Zararı)</b>	<b>(167.683.599)</b>	<b>69.887.228</b>
<b>Dönem Net Kârı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler;</b>	<b>935.632</b>	<b>(6.900.442)</b>
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	380.398	(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)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>	<b>(1.133.251.633)</b>	<b>(56.949.043)</b>
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	(1.064.166.810)	-
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5.184.984	4.096.506
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	131.458	107.183
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	10.802.448	(73.430.812)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	(68.070.734)	56.453.835
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	(2.322.055)	(46.408.549)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	167.490	398.978
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	3.004.855	(476.538)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	(20.357.385)	(3.312.769)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	-	(419.114)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	2.374.116	6.042.237
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>	<b>(1.299.999.600)</b>	<b>6.037.743</b>
<b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>	<b>19.786.603</b>	<b>20.992.335</b>
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
Alınan Faiz	-	7.392.064
<b>C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>	<b>14.597.899</b>	<b>(1.989.968)</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	15.000.000	-
Ödenen Faiz	(330.281)	(132.193)
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	(71.820)	(1.857.775)
<b>Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)</b>	<b>(1.265.615.098)</b>	<b>25.040.110</b>
<b>D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)</b>	<b>(1.265.615.098)</b>	<b>25.040.110</b>
<b>E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu</b>	<b>2.194.083.237</b>	<b>178.429.145</b>
<b>F. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu</b>	<b>928.468.139</b>	<b>203.469.255</b>

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

## Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-31.03.2024 Hesap Dönemine Ait Özet 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 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 (31.12.2023:12 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%
<b>Toplam</b>	<b>293.700.000</b>	<b>100%</b>	<b>293.700.000</b>	<b>100%</b>

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.

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

01.01.2024-31.03.2024 Hesap Dönemine Ait Özet 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.

## **NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

### **2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

#### **Uygulanan Finansal Raporlama Standartları**

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

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

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

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

#### **Geçerli Para Birimi ve Finansal Tablo Sunum Para Birimi**

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

#### **İşletmenin Sürekliliği**

Şirket ara dönem özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

#### **Netleştirme/Mahsup**

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



## Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-31.03.2024 Hesap Dönemine Ait Özet 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.)

### Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

Şirket sunulan dönemlere ilişkin 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 (KGG) 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 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 finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

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

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

## Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-31.03.2024 Hesap Dönemine Ait Özet 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.)

TL cinsinden hazırlanmış ara dönem özet 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 Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları (kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

### 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 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

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

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

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

01.01.2024-31.03.2024 Hesap Dönemine Ait Özet 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 KGG, 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 Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri,** Ocak 2023'te KGG 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 Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

01.01.2024-31.03.2024 Hesap Dönemine Ait Özet 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 Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

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

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

### **2.3. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar**

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

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

01.01.2024-31.03.2024 Hesap Dönemine Ait Özet 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.)

---

### **2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

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

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

31 Mart 2024 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait özet finansal tablolar, ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, 31 Mart 2024 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait özet 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 finansal tablolar, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

## Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-31.03.2024 Hesap Dönemine Ait Özet 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 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;

<b>İlişkili Taraflardan Diğer Borçlar</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme A.Ş.	3.004.855	-
<b>Toplam</b>	<b>3.004.855</b>	<b>-</b>

  

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

01.01.2024-31.03.2024 dönemine ait ilişkili taraflara gider bulunmamaktadır.

	<b>01.01.2023</b>	<b>31.03.2023</b>	
<b>İlişkili Taraflara Giderler (Alımlar)</b>	<b>Duran Varlık Alımları</b>	<b>Kira Giderleri</b>	<b>Diğer Giderler</b>
Tukaş Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	(109.943.231)	(8.790)	-
Anadolu Yapı Gayrimenkul A.Ş.	-	-	(3.785)
<b>Toplam</b>	<b>(109.943.231)</b>	<b>(8.790)</b>	<b>(3.785)</b>
<b>Genel Toplam</b>	<b>(109.955.806)</b>		

### NOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

<b>Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Bankalar Hesabı	10.215.271	29.228.186
<i>Vadesiz Mevduat</i>	<i>10.215.271</i>	<i>29.228.186</i>
Diğer Menkul Kıymetler	918.252.868	2.164.855.051
<b>Toplam</b>	<b>928.468.139</b>	<b>2.194.083.237</b>

### NOT 5- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirketin ticari alacakları aşağıda belirtilmiştir.

<b>Ticari Alacaklar</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Alıcılar	12.537.205	11.964.885
Alacak Senetleri	6.100.000	11.857.306
Alacak Reeskontu (-)	(1.012.220)	(1.038.723)

## Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-31.03.2024 Hesap Dönemine Ait Özet 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.)

<b>Toplam</b>	<b>17.624.985</b>	<b>22.783.468</b>
---------------	-------------------	-------------------

Şirketin ticari alacaklarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir.

<b>Ticari Alacaklar Vade Dağılımı</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
0 - 3 ay	15.953.741	19.641.131
3 - 12 ay	1.671.244	3.142.337
<b>Toplam</b>	<b>17.624.985</b>	<b>22.783.468</b>

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.

<b>Ticari Borçlar</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Satıcılar	445.869	2.767.924
Borç Reeskontu (-)	(22.426)	(99.046)
<b>Toplam</b>	<b>423.443</b>	<b>2.668.878</b>

Şirketin ticari borçlarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir.

<b>Ticari Borçlar Vade Dağılımı</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
0 - 3 ay	423.443	2.668.878
<b>Toplam</b>	<b>423.443</b>	<b>2.668.878</b>

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

## NOT 6- FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirketin uzun vadeli finansal yatırımları aşağıda belirtilmiştir

<b>Bağlı Ortaklık</b>	<b>Sahiplik Oranı</b>		<b>Sahiplik Oranı</b>	
	<b>(%)</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>(%)</b>	<b>31.12.2023</b>
Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme A.Ş. (*)	100,00	1.064.166.810	-	-
<b>Toplam</b>		<b>1.064.166.810</b>		<b>-</b>

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

## NOT 7- STOKLAR

Şirketin stokları aşağıda belirtilmiştir.

<b>Stoklar</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
İlk Madde ve Malzeme	133.656.267	131.086.334
Mamuller	626.868.857	640.241.238
<b>Toplam</b>	<b>760.525.124</b>	<b>771.327.572</b>

## Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-31.03.2024 Hesap Dönemine Ait Özet 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;

<b>Stoklar</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Arsa Stoklar</b>	<b>133.656.267</b>	<b>131.086.334</b>
Şehzadeler 931 Ada 1-2-11 Parsel Arsası	133.656.267	131.086.334
<b>Tamamlanan Konut Projeleri</b>	<b>626.868.857</b>	<b>640.241.238</b>
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
<b>Toplam</b>	<b>760.525.124</b>	<b>771.327.572</b>

## NOT 8 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

<b>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</b>	<b>1.01.2024</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Değer Artışı</b>	<b>Sınıflama</b>	<b>31.03.2024</b>
Arazi ve Arsalar	2.254.248.716	-	(10.185.060)	-	-	2.244.063.656
Binalar	547.618.736	-	(9.601.543)	-	-	538.017.193
<b>Toplam</b>	<b>2.801.867.452</b>	<b>-</b>	<b>(19.786.603)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.782.080.849</b>

  

<b>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</b>	<b>1.01.2023</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Değer Artışı</b>	<b>Sınıflama</b>	<b>31.12.2023</b>
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
<b>Toplam</b>	<b>1.158.016.147</b>	<b>700.515.024</b>	<b>(9.683.570)</b>	<b>372.476.934</b>	<b>580.542.917</b>	<b>2.801.867.452</b>



**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2024-31.03.2024 Hesap Dönemine Ait Özet 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 DURAN VARLIKLAR**

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

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

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2024-31.03.2024 Hesap Dönemine Ait Özet 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 10- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

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

<b>Maddi Olmayan Duran Varlıklar</b>	<b>1.01.2024</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.03.2024</b>
Haklar	168.710			168.710
<b>Toplam</b>	<b>168.710</b>	-	-	<b>168.710</b>

  

<b>Birikmiş Amortismanlar (-)</b>	<b>1.01.2024</b>	<b>Amortisman Gideri</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.03.2024</b>
Haklar	(64.094)	(7.011)	-	(71.105)
<b>Toplam</b>	<b>(64.094)</b>	<b>(7.011)</b>	-	<b>(71.105)</b>

  

<b>Net Değer</b>	<b>104.616</b>			<b>97.605</b>
------------------	----------------	--	--	---------------

<b>Maddi Olmayan Duran Varlıklar</b>	<b>1.01.2023</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.12.2023</b>
Haklar	168.710	-	-	168.710
<b>Toplam</b>	<b>168.710</b>	-	-	<b>168.710</b>

  

<b>Birikmiş Amortismanlar (-)</b>	<b>1.01.2023</b>	<b>Amortisman Gideri</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.12.2023</b>
Haklar	(35.977)	(28.117)	-	(64.094)
<b>Toplam</b>	<b>(35.977)</b>	<b>(28.117)</b>	-	<b>(64.094)</b>

  

<b>Net Değer</b>	<b>132.733</b>			<b>104.616</b>
------------------	----------------	--	--	----------------

**NOT 11 – 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.

	<b>31.03.2024</b>		<b>31.12.2023</b>	
	<b>Tutar</b>	<b>Pay Oranı</b>	<b>Tutar</b>	<b>Pay Oranı</b>
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%
<b>Ödenmiş Sermaye</b>	<b>293.700.000</b>		<b>293.700.000</b>	
<b>Sermaye Olumlu Farklar</b>	<b>747.591.141</b>		<b>747.591.137</b>	
<b>Toplam Ödenmiş Sermaye</b>	<b>1.041.291.141</b>	<b>100%</b>	<b>1.041.291.137</b>	<b>100%</b>

## Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-31.03.2024 Hesap Dönemine Ait Özet 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:

	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
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)**

	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Aktüeryal Kazanç/(Kayıp)	(396.779)	(375.870)
<b>Toplam</b>	<b>(396.779)</b>	<b>(375.870)</b>

#### **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**

<b>Paylara ilişkin primler</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Paylara ilişkin primler	1.998.548.832	1.998.548.832
<b>Toplam</b>	<b>1.998.548.832</b>	<b>1.998.548.832</b>

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2024-31.03.2024 Hesap Dönemine Ait Özet 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**

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

**NOT 12- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)**

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

<b>Hasılat</b>	<b>1.01.2024</b>	<b>1.01.2023</b>
	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
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
<b>Toplam</b>	<b>59.261.380</b>	<b>177.101.470</b>
<b>Satışların Maliyeti (-)</b>	<b>1.01.2024</b>	<b>1.01.2023</b>
	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
Satılan Mamul Maliyeti (-)	(36.432.218)	(69.867.413)
- Bina Maliyetleri	(36.432.218)	(69.867.413)
<b>Toplam</b>	<b>(36.432.218)</b>	<b>(69.867.413)</b>
<b>Brüt Kar (Zarar)</b>	<b>22.829.162</b>	<b>107.234.057</b>

**NOT 13-YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER**

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

<b>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</b>	<b>1.01.2024</b>	<b>1.01.2023</b>
	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
Fon Değer Değişimi Karları	240.083.914	-
Fon Faiz Gelirleri	10.550.460	-
Fon Kur Farkı Gelirleri	3.377.296	-
<b>Toplam</b>	<b>254.011.670</b>	<b>-</b>
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Giderler</b>	<b>1.01.2024</b>	<b>1.01.2023</b>
	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
Fon Değer Değişimi Zararları	(131.619.187)	-
Fon Kur Farkı Giderleri	(321.840)	-
<b>Toplam</b>	<b>(131.941.027)</b>	<b>-</b>

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2024-31.03.2024 Hesap Dönemine Ait Özet 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 14- FİNANSMAN GELİRLERİ ve GİDERLERİ (-)**

<b>Finansman Gelirleri</b>	<b>1.01.2024</b>	<b>1.01.2023</b>
	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
Kur Farkı Gelirleri	2.612.585	1.441.048
Faiz Gelirleri	-	7.392.064
Reeskont Faiz Gelirleri	839.085	791.365
<b>Toplam</b>	<b>3.451.670</b>	<b>9.624.477</b>

<b>Finansman Giderleri (-)</b>	<b>1.01.2024</b>	<b>1.01.2023</b>
	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
Kur Farkı Giderleri	(2.011)	(91.451)
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri	(330.281)	(132.193)
Reeskont Faiz Giderleri	(1.012.220)	(1.966.936)
<b>Toplam</b>	<b>(1.344.512)</b>	<b>(2.190.580)</b>

**NOT 15- 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>1.01.2024</b>	<b>1.01.2023</b>
	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>
a.Dönem Net Karı (Zararı)	(167.683.599)	69.887.228
b.Karşılaştırılabilir Hisse Adedi	293.700.000	293.700.000
Nominal Hisse Senedi Sayısı	293.700.000	220.000.000
<b>a/b.Pay Başına Kazanç/(Kayıp)</b>	<b>(0,57)</b>	<b>0,24</b>

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2024-31.03.2024 Hesap Dönemine Ait Özet 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- 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		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)</b>	-	<b>17.624.985</b>	-	<b>698.367</b>	<b>10.215.271</b>	<b>918.252.868</b>
- 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	10.215.271	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 Hesap Dönemine Ait Özet 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		
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)</b>	-	<b>22.783.468</b>	-	<b>829.828</b>	<b>29.228.186</b>	<b>2.164.855.051</b>
- 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	-	829.828	29.228.186	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 değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2024-31.03.2024 Hesap Dönemine Ait Özet 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.

<b>31.03.2024</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	15.000.000	15.000.000	15.000.000	-	-	-	-
Kredi kartı borçları	-	-	-	-	-	-	-
<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	445.869	423.443	423.443	-	-	-	-
Diğer borçlar	3.004.855	3.004.855	3.004.855	-	-	-	-
Diğer karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	70.272	70.272	70.272	-	-	-	-
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 Hesap Dönemine Ait Özet 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.)

<b>31.12.2023</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	71.820	71.820	71.820	-	-	-	-
<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	2.668.878	2.767.924	2.767.924	-	-	-	-
Diğer borçlar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	2.663.277	2.663.277	2.663.277	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	602.281	602.281	602.281	-	-	-	-
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 Hesap Dönemine Ait Özet 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 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.

	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Toplam Borçlar	23.261.830	30.292.028
Nakit ve Nakit Benzerleri	(928.468.139)	(2.194.083.237)
<b>Net Borç</b>	<b>(905.206.309)</b>	<b>(2.163.791.209)</b>
Net Borç	(905.206.309)	(2.163.791.209)
Toplam Özkaynaklar	5.658.129.491	5.825.833.995
<b>Toplam Sermaye</b>	<b>4.752.923.182</b>	<b>3.662.042.786</b>
<b>Net Borç/Toplam Sermaye Oranı</b>	<b>-19%</b>	<b>-59%</b>
	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Dönen Varlıklar	1.761.545.419	3.032.406.449
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	22.773.322	29.874.395
<b>Cari Oran</b>	<b>77,35</b>	<b>101,51</b>
	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Finansal Borçlar	15.000.000	71.820
Toplam Aktif	5.681.391.321	5.856.126.027
<b>Finansal Borçlar/Toplam Aktif</b>	<b>0,0026</b>	<b>0,0001</b>

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

01.01.2024-31.03.2024 Hesap Dönemine Ait Özet 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 17- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Bulunmamaktadır.

### **NOT 18- 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 Hesap Dönemine Ait Özet 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.)

<b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
<b>A</b> Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	928.468.139	2.194.083.237
<b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	3.542.605.973	3.573.195.024
<b>C</b> 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
<b>D Toplam varlıklar ( aktif toplamı)</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>5.681.391.321</b>	<b>5.856.126.027</b>
<b>E</b> Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	15.000.000	71.820
<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)	3.004.855	-
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	5.658.129.491	5.825.833.999
Diğer kaynaklar		5.256.975	30.220.208
<b>D Toplam kaynaklar</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>5.681.391.321</b>	<b>5.856.126.027</b>
<b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</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)	10.215.271	29.228.186
<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	-	-
<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)	918.252.868	1.049.806.744

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2024-31.03.2024 Hesap Dönemine Ait Özet 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.)

<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>Asgari/ Azami Oranı</b>
<b>1</b> Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,00%	0,00%	≤ %10
<b>2</b> Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	62,35%	61,02%	≥ %51
<b>3</b> Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	35,07%	37,47%	≤ %49
<b>4</b> Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0,00%	0,00%	≤ %49
<b>5</b> Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,00%	0,00%	≤ %20
<b>6</b> İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0,00%	0,00%	≤ %10
<b>7</b> Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	0,32%	0,00%	≤ %500
<b>8</b> TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,18%	0,50%	≤ %10
<b>9</b> 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 Hesap Dönemine Ait Özet 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.