

**ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VE
BAĞLI ORTAKLIĞI**

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

İÇİNDEKİLER

| | |
|---|-------------|
| Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu | 1 |
| Özet Konsolide Kâr veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu | 2 |
| Özet Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu | 3 |
| Özet Konsolide Nakit Akış Tablosu | 4 |
| Özet Konsolide Finansal Tablo Dipnotları | 5-28 |

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

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

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

| VARLIKLAR | Dipnot No | Bağımsız Denetimden Geçmemiş | Bağımsız Denetimden Geçmiş |
|--|------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| | | 31.03.2025 | 31.12.2024 |
| Dönen Varlıklar | | 3.047.321.967 | 3.092.595.197 |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 4 | 783.950.511 | 830.990.103 |
| Ticari Alacaklar | 5 | 19.645.214 | 6.634.444 |
| Diğer Alacaklar | | 1.509.579 | 1.537.364 |
| Stoklar | 6 | 2.032.623.014 | 2.075.545.404 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | | 188.160.512 | 149.621.351 |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar | | 5.865 | 6.455 |
| Diğer Dönen Varlıklar | | 21.427.272 | 28.260.076 |
| Duran Varlıklar | | 5.312.526.119 | 5.318.445.040 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 7 | 5.233.291.940 | 5.233.291.940 |
| Maddi Duran Varlıklar | 8 | 26.829.235 | 27.474.173 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 9 | 180.945 | 199.749 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | | 52.223.999 | 57.479.178 |
| Toplam Varlıklar | | 8.359.848.086 | 8.411.040.237 |
| KAYNAKLAR | | 31.03.2025 | 31.12.2024 |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | | 34.361.897 | 16.842.835 |
| Ticari Borçlar | 5 | 3.838.801 | 278.127 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | | 1.053.282 | 604.761 |
| Diğer Borçlar | | 114.783 | 1.028 |
| - İlişkili Taraflara Diğer Borçlar | 3 | 96.000 | - |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar | | 18.783 | 1.028 |
| Ertelenmiş Gelirler | | 28.572.055 | 15.132.530 |
| Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü | 14 | 511.156 | - |
| Kısa Vadeli Karşılıklar | | 150.665 | 110.832 |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar | | 150.665 | 110.832 |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler | | 121.155 | 715.557 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | | 421.956.102 | 485.620.240 |
| Uzun Vadeli Karşılıklar | | 362.008 | 792.764 |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar | | 362.008 | 792.764 |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü | 14 | 421.594.094 | 484.827.476 |
| Özkaynaklar | 10 | 7.903.530.087 | 7.908.577.162 |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar | | 7.903.530.087 | 7.908.577.162 |
| Ödenmiş Sermaye | | 293.700.000 | 293.700.000 |
| Sermaye Düzeltme Farkları | | 1.144.362.941 | 1.144.362.941 |
| Geri Alınmış Paylar (-) | | (735.841.581) | (682.311.093) |
| Paylara İlişkin Primler/(İskontolar) (+/-) | | 2.760.072.469 | 2.760.072.469 |
| Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | | (355.461) | (579.015) |
| - Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları) | | (355.461) | (579.015) |
| Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | | 803.884.970 | 750.354.482 |
| Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları) | | 3.589.446.890 | 2.324.125.905 |
| Net Dönem Kârı/(Zararı) | | 48.259.859 | 1.318.851.473 |
| Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar | | 8.359.848.086 | 8.411.040.237 |

İzleyen dipnotlar özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

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

| KÂR VEYA ZARAR TABLOSU | Dipnot No | Bağımsız Denetimden Geçmemiş | Bağımsız Denetimden Geçmemiş |
|---|--------------|------------------------------------|------------------------------------|
| | | 01.01.2025 31.03.2025 | 01.01.2024 31.03.2024 |
| Hasılat | 11 | 133.285.507 | 83.817.237 |
| Satışların Maliyeti (-) | 11 | (53.276.127) | (50.314.288) |
| Brüt Kâr/(Zarar) | | 80.009.380 | 33.502.949 |
| Genel Yönetim Giderleri (-) | | (4.241.201) | (6.416.138) |
| Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-) | | (4.061.819) | (3.851.219) |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | | 2.444 | - |
| Esas Faaliyet Kârı/(Zararı) | | 71.708.804 | 23.235.592 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | 12 | 38.438.233 | 724.855.974 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-) | 12 | (29.150.301) | (182.215.611) |
| Faaliyet Kârı/(Zararı) | | 80.996.736 | 565.875.955 |
| Finansman Gelirleri | 13 | 2.468.905 | 4.932.199 |
| Finansman Giderleri (-) | 13 | (69.932) | (1.856.984) |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları) | 13 | (53.519.147) | (146.876.890) |
| Vergi Öncesi Kârı/(Zararı) | | 29.876.562 | 422.074.280 |
| Vergi Gelir/(Gideri) | 14 | 18.383.297 | - |
| Dönemin Vergi Gideri (-) | | (523.508) | - |
| Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri) | | 18.906.805 | - |
| Dönem Net Kârı/(Zararı) | | 48.259.859 | 422.074.280 |
| Pay Başına Kazanç (TL) | 15 | 0,16 | 1,44 |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU | | 01.01.2025 31.03.2025 | 01.01.2024 31.03.2024 |
| Dönem Net Kârı/(Zararı) | | 48.259.859 | 422.074.280 |
| Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar | | 223.554 | (28.876) |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları) | | 223.554 | (28.876) |
| Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası) | | 223.554 | (28.876) |
| Toplam Kapsamlı Gelir | | 48.483.413 | 422.045.404 |

İzleyen dipnotlar özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

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

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

| | Ödenmiş Sermaye | Sermaye Düzeltme Farkları | Pay İhraç Primleri | Geri Alınmış Paylar (-) | Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler | Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/ (Kayıpları) | Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | Birikmiş Kârlar | Geçmiş Yıllar Kâr/ (Zararları) | Net Dönem Kârı/ (Zararı) | Toplam |
|--|--------------------|---------------------------|----------------------|-------------------------|--|--|-------------------------------------|----------------------|--------------------------------|--------------------------|--------|
| 01 Ocak 2024 | 293.700.000 | 1.144.362.941 | 2.760.072.469 | - | (519.091) | - | - | 2.465.478.482 | 609.001.905 | 7.272.096.706 | |
| Transferler | - | - | - | - | - | - | - | 609.001.905 | (609.001.905) | - | |
| Toplam Kapsamlı Gelir | - | - | - | - | (28.876) | - | - | - | 422.074.280 | 422.045.404 | |
| 31 Mart 2024 | 293.700.000 | 1.144.362.941 | 2.760.072.469 | - | (547.967) | 3.074.480.387 | 422.074.280 | 7.694.142.110 | | | |
| 01 Ocak 2025 | 293.700.000 | 1.144.362.941 | 2.760.072.469 | (682.311.093) | (579.015) | 750.354.482 | 2.324.125.905 | 1.318.851.473 | 7.908.577.162 | | |
| Transferler | - | - | - | - | - | - | - | 1.318.851.473 | (1.318.851.473) | - | |
| Payların Geri Alım İşlemleri | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| Dolayısıyla Meydana Gelen Artış/(Azalış) | - | - | - | (53.530.488) | - | 53.530.488 | (53.530.488) | - | - | (53.530.488) | |
| Toplam Kapsamlı Gelir | - | - | - | - | 223.554 | - | - | 48.259.859 | 48.483.413 | | |
| 31 Mart 2025 | 293.700.000 | 1.144.362.941 | 2.760.072.469 | (735.841.581) | (355.461) | 803.884.970 | 3.589.446.890 | 48.259.859 | 7.903.530.087 | | |

İzleyen dipnotlar özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

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

| | Bağımsız Denetimden Geçmemiş | Bağımsız Denetimden Geçmemiş |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| | 01.01.2025 | 01.01.2024 |
| | 31.03.2025 | 31.03.2024 |
| A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları | 1.044.995 | (1.809.386.301) |
| Dönem Kârı/(Zararı) | 48.259.859 | 422.074.280 |
| Dönem Net Kârı/(Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler; | (67.494.639) | (12.768.255) |
| Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler | 663.742 | 659.976 |
| Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler | (308.310) | 164.911 |
| Faiz Gelirleri ve (Giderleri) İle İlgili Düzeltmeler | (5.780.532) | (13.514.995) |
| Vergi Geliri/(Gideri) İle İlgili Düzeltmeler | (18.383.297) | - |
| Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler | (43.686.242) | (78.147) |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler | 20.279.775 | (2.218.692.326) |
| Ticari Alacaklardaki Azalış/(Artış) ile İlgili Düzeltmeler | (12.661.496) | 7.160.665 |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış/(Artış) ile İlgili Düzeltmeler | 27.785 | 181.549 |
| Stoklardaki Azalışlar/(Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler | 42.922.390 | (2.104.904.388) |
| Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış/(Artış) | (33.283.982) | (94.025.553) |
| Ticari Borçlardaki Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler | 3.546.031 | (3.205.558) |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/(Azalış) | 448.043 | 231.311 |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler | 113.755 | - |
| Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/(Azalış) | 13.439.525 | (27.455.994) |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler | 6.238.880 | 3.325.642 |
| Vergi İadeleri (Ödemeleri) | (511.156) | - |
| Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları | 1.044.995 | (1.809.386.301) |
| B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları | 3.046.928 | 41.896.645 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri | - | 27.326.056 |
| Alınan Faiz | 3.046.928 | 14.570.589 |
| C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları | (51.131.515) | 19.630.007 |
| İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları | (53.530.488) | - |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri | - | 20.715.574 |
| Ödenen Faiz | (69.932) | (2.310.499) |
| Alınan Faiz | 2.468.905 | 1.324.119 |
| Diğer Nakit Girişleri/(Çıkışları) | - | (99.187) |
| Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış) | (47.039.592) | (1.747.859.649) |
| D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi | - | - |
| Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış) | (47.039.592) | (1.747.859.649) |
| E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu | 830.990.103 | 3.030.112.973 |
| F. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu | 783.950.511 | 1.282.253.324 |

İzleyen dipnotlar özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 1- GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, 9 Kasım 2020 tarihinde Okullu İnşaat Anonim Şirketi adıyla kısmi bölünme ile kurulmuştur. Şirket, "Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" "Şirket" ünvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Gayrimenkul yatırım ortaklığının dönüşümün de yer aldığı esas sözleşme değişikliği Torbalı Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 29 Aralık 2022 tarihinde tescil edilerek 30 Aralık 2022 tarih 10737 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Bu esas sözleşme değişikliğinden sonra Şirket "Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş." ünvanı ile faaliyetlerine devam etmektedir.

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

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

Şirket'in yasal merkezi ve şube adresleri aşağıdaki gibidir;

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

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

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

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

Şirket'in yasal kayıtlarına göre sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir;

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

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

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

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

Özet Konsolide Finansal Tabloların Onaylanması

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

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

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

Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme Anonim Şirketi ("Akçay**"):**

Şirket, 17 Ekim 2023 tarihinde İzmir'de kurulmuştur. Şirket'in merkez adresi Altinyunus Mah. 3447 Sk. İlica Otel No: 2 Çeşme/İzmir'dir. Şirket'in 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 Ocak 2024 tarihinde satın alınmıştır.

NOT 2- ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Türkiye Muhasebe Standartlarına Uygunluk Beyanı

Grup'un özet konsolide finansal tabloları, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî 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 ("KGGK") 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.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

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

Özet konsolide 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.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Konsolide Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

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

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

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

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

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

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

Karşılaştırmalı Rakamlar

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

Geçerli Para Birimi ve Konsolide Finansal Tablo Sunum Para Birimi

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

İşletmenin Sürekliliği

Grup, 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.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Dövizli İşlemler

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

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Konsolide Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

2.2 Konsolidasyon Esasları

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un bağlı ortaklığının detayı aşağıdaki gibidir;

| | Grup'un Sermayedeki Pay Oranı ve Oy Kullanma Hakkı Oranı (%) | |
|--|--|------------|
| | 31.03.2025 | 31.12.2024 |
| Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme Anonim Şirketi (*) | % 100 | % 100 |

(*) Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme A.Ş. Şirket tarafından 10 Ocak 2024 tarihinde satın alınmıştır.

Özet konsolide finansal tablolar, Şirket'in ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin özet 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.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

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

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

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

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

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

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

Grup'un Mevcut Bağlı Ortaklarının Sermaye Payındaki Değişiklikler

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

Grup'un bir bağlı ortaklığındaki kontrolü kaybetmesi durumunda, satış sonrasındaki kâr/(zarar),

- i) Alınan satış bedeli ile kalan payın gerçeğe uygun değerlerinin toplamı ile

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

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

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

-TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Söz konusu değişikliklerin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

-TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

-UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

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

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

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

-UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

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

Söz konusu Standart Grup için geçerli değildir.

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.

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

NOT 3- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

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

İlişkili taraflarla gerçekleşen ticari alacak ve ticari borç tutarı bulunmamaktadır.

İlişkili taraflarla gerçekleşen diğer alacak tutarı bulunmamaktadır.

| İlişkili Taraflara Diğer Borçlar | 31.03.2025 | 31.12.2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| Tuğay Gıda San. ve Tic. A.Ş. | 96.000 | - |
| Toplam | 96.000 | - |

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

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

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

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

NOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

| | | |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 31.03.2025 | 31.12.2024 |
| Bankalar | 7.099.049 | 1.778.007 |
| <i>Vadeli Mevduat</i> | - | - |
| <i>Vadesiz Mevduat</i> | 7.099.049 | 1.778.007 |
| Likit Fonlar | 776.851.462 | 829.212.096 |
| Toplam | 783.950.511 | 830.990.103 |

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

NOT 5- TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Grup'un ticari alacakları aşağıda belirtilmiştir;

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

Grup'un ticari alacaklarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir;

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

Grup'un şüpheli ticari alacağı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Grup'un ticari borçları aşağıda belirtilmiştir;

| Ticari Borçlar | 31.03.2025 | 31.12.2024 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Satıcılar | 3.838.801 | 278.127 |
| Toplam | 3.838.801 | 278.127 |

Grup'un ticari borçlarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir;

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

NOT 6- STOKLAR

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

Grup'un stoklarının detayı aşağıda belirtilmiştir;

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

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıda açıklanmıştır;

| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 01.01.2025 | Çıkışlar | Değer Artışı | Transfer | 31.03.2025 |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------|---------------------|-----------------|----------------------|
| Arazi ve Arsalar | 4.664.959.502 | - | - | - | 4.664.959.502 |
| Binalar | 568.332.438 | - | - | - | 568.332.438 |
| Toplam | 5.233.291.940 | - | - | - | 5.233.291.940 |

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 01.01.2024 | Çıkışlar | Değer Artışı | Transfer | 31.12.2024 |
|--|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Arazi ve Arsalar | 1.186.018.688 | (44.418.823) | 1.475.323.012 | 2.048.036.625 | 4.664.959.502 |
| Binalar | 760.689.591 | (33.187.176) | (230.956.336) | 71.786.359 | 568.332.438 |
| Toplam | 1.946.708.279 | (77.605.999) | 1.244.366.676 | 2.119.822.984 | 5.233.291.940 |

| | Kullanım Amacı | Arsa Payı | Bina Değeri | Toplam |
|--------------------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| Torbalı Alışveriş Merkezi | Kira Geliri | 418.238.514 | 214.622.395 | 632.860.909 |
| Balıkesir Alışveriş Merkezi | Kira Geliri | 809.841.837 | 224.748.169 | 1.034.590.006 |
| Daireler (801 Ada 2 Parsel (2 Adet)) | Değer Artışı | 29.340.533 | 19.560.355 | 48.900.888 |
| Edremit 677 Ada 16 Parsel İşyeri | Kira Geliri | - | 65.701.969 | 65.701.969 |
| Edremit 1812 Ada 1-2-3 Parsel | Kira Geliri | 3.411.945.760 | 39.292.408 | 3.451.238.168 |
| Toplam | | 4.669.366.644 | 563.925.296 | 5.233.291.940 |

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 8- MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup'un maddi duran varlıkları ile bu varlıklarda yaşanan değişimler aşağıdaki tablolarda detaylı şekilde açıklanmıştır;

| Maddi Duran Varlıklar | 01.01.2025 | Girişler | Çıkışlar | Değer Artışı | Sınıflama | 31.03.2025 |
|------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|---------------------|------------------|-------------------|
| Taşıtlar | 30.918.842 | - | - | - | - | 30.918.842 |
| Demirbaşlar | 924.581 | - | - | - | - | 924.581 |
| Toplam | 31.843.423 | - | - | - | - | 31.843.423 |

| Birikmiş Amortismanlar (-) | 01.01.2025 | Amortisman Gideri | Çıkışlar | Değer Artışı | Sınıflama | 31.03.2025 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------------|-----------------|---------------------|------------------|--------------------|
| Taşıtlar | (3.885.431) | (609.905) | - | - | - | (4.495.336) |
| Demirbaşlar | (483.819) | (35.033) | - | - | - | (518.852) |
| Toplam | (4.369.250) | (644.938) | - | - | - | (5.014.188) |

| Net Değer | 27.474.173 | | | | | 26.829.235 |
|------------------|-------------------|--|--|--|--|-------------------|
|------------------|-------------------|--|--|--|--|-------------------|

| Maddi Duran Varlıklar | 01.01.2024 | Girişler | Çıkışlar | Değer Artışı | Sınıflama | 31.12.2024 |
|------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|---------------------|------------------|-------------------|
| Taşıtlar | 30.875.762 | 43.080 | - | - | - | 30.918.842 |
| Demirbaşlar | 908.986 | 15.595 | - | - | - | 924.581 |
| Toplam | 31.784.748 | 58.675 | - | - | - | 31.843.423 |

| Birikmiş Amortismanlar (-) | 01.01.2024 | Amortisman Gideri | Çıkışlar | Değer Artışı | Sınıflama | 31.12.2024 |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------------|-----------------|---------------------|------------------|--------------------|
| Taşıtlar | (1.407.545) | (2.477.886) | - | - | - | (3.885.431) |
| Demirbaşlar | (343.059) | (140.760) | - | - | - | (483.819) |
| Toplam | (1.750.604) | (2.618.646) | - | - | - | (4.369.250) |

| Net Değer | 30.034.144 | | | | | 27.474.173 |
|------------------|-------------------|--|--|--|--|-------------------|
|------------------|-------------------|--|--|--|--|-------------------|

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 9- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 01.01.2025 | Girişler | Çıkışlar | 31.03.2025 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| Haklar | 345.282 | - | - | 345.282 |
| Toplam | 345.282 | - | - | 345.282 |
| | | Amortisman | | |
| Birikmiş Amortismanlar (-) | 01.01.2025 | Gideri | Çıkışlar | 31.03.2025 |
| Haklar | (145.533) | (18.804) | - | (164.337) |
| Toplam | (145.533) | (18.804) | - | (164.337) |
| Net Değer | 199.749 | | | 180.945 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 01.01.2024 | Girişler | Çıkışlar | 31.12.2024 |
| Haklar | 232.994 | 112.288 | - | 345.282 |
| Toplam | 232.994 | 112.288 | - | 345.282 |
| | | Amortisman | | |
| Birikmiş Amortismanlar (-) | 01.01.2024 | Gideri | Çıkışlar | 31.12.2024 |
| Haklar | (88.515) | (57.018) | - | (145.533) |
| Toplam | (88.515) | (57.018) | - | (145.533) |
| Net Değer | 144.479 | | | 199.749 |

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

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

Grup'un sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir;

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

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

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

10.b Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler

Grup'un kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir ve giderler içerisinde raporladığı bakiyelerin detayları aşağıdaki gibidir.

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)

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

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

Grup'un maddi duran varlıkları değerlendirme artışları bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

10.c Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

10.d Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)

| Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları) | 31.03.2025 | 31.12.2024 |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Dönem Başı | 2.324.125.905 | 2.465.478.482 |
| İlaveler | 1.318.851.473 | 609.001.905 |
| Transfer | (53.530.488) | (750.354.482) |
| Toplam | 3.589.446.890 | 2.324.125.905 |

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

10.e Paylara İlişkin Primler

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

10.f Geri Alınmış Paylar (-)

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

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

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

NOT 11- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Grup'un hasılat ve maliyetlerinin yıllara göre detayı aşağıdaki gibidir;

| | 01.01.2025 | 01.01.2024 |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|
| Hasılat | 31.03.2025 | 31.03.2024 |
| Yurtiçi Satışlar | 133.285.507 | 81.842.235 |
| - Kira Gelirleri | 4.194.900 | 3.708.945 |
| - Bina Satış Gelirleri | 129.090.607 | 78.133.290 |
| Diğer Kira Gelirleri (*) | - | 1.975.002 |
| Toplam | 133.285.507 | 83.817.237 |
| | 01.01.2025 | 01.01.2024 |
| Satışların Maliyeti (-) | 31.03.2025 | 31.03.2024 |
| Satılan Mamul Maliyeti (-) | (53.276.127) | (50.314.288) |
| - Bina Maliyetleri | (53.276.127) | (50.314.288) |
| Toplam | (53.276.127) | (50.314.288) |
| Brüt Kâr/(Zarar) | 80.009.380 | 33.502.949 |

(*) Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme A.Ş.'nin, Balıkesir ili Edremit ilçesi Zeytinli Köyü 1812 ada 1-2-3 parseldeki taşınmazı üzerinden sağlamış olduğu kira gelirleridir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 12- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

Grup'un yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

| | 01.01.2025 | 01.01.2024 |
|--|---------------------|----------------------|
| | 31.03.2025 | 31.03.2024 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | | |
| Fon Değer Değişimi Kârları | 35.391.305 | 331.565.079 |
| Fon Faiz Gelirleri | 3.046.928 | 14.570.589 |
| Bağlı Ortaklıklardan Temettü Gelirleri | - | 374.056.131 |
| Fon Kur Farkı Gelirleri | - | 4.664.175 |
| Toplam | 38.438.233 | 724.855.974 |
| | 01.01.2025 | 01.01.2024 |
| | 31.03.2025 | 31.03.2024 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler | | |
| Fon Değer Değişimi Zararları (-) | (29.150.301) | (181.771.138) |
| Fon Kur Farkı Giderleri | - | (444.473) |
| Toplam | (29.150.301) | (182.215.611) |

NOT 13- FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

Grup'un finansman gelir ve giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

| | 01.01.2025 | 01.01.2024 |
|---------------------------------|-------------------|--------------------|
| | 31.03.2025 | 31.03.2024 |
| Finansman Gelirleri | | |
| Kur Farkı Gelirleri | - | 3.608.080 |
| Faiz Gelirleri | 393.044 | 1.324.119 |
| Adat Faiz Geliri | 2.075.861 | - |
| Toplam | 2.468.905 | 4.932.199 |
| | 01.01.2025 | 01.01.2024 |
| | 31.03.2025 | 31.03.2024 |
| Finansman Giderleri (-) | | |
| Kur Farkı Giderleri | - | (2.777) |
| Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri | (69.932) | (1.854.207) |
| Toplam | (69.932) | (1.856.984) |

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

| | 01.01.2025 | 01.01.2024 |
|---|---------------------|----------------------|
| Parasal Kazanç/(Kayıp) | 31.03.2025 | 31.03.2024 |
| Finansal Durum Tablosu Kalemleri | (88.071.864) | (148.396.425) |
| <i>Stoklar</i> | 152.925.042 | 554.880.265 |
| <i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</i> | 478.466.942 | 244.791.408 |
| <i>Bağlı Ortaklıklar</i> | 144.894.720 | - |
| <i>Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i> | 2.530.159 | 3.950.851 |
| <i>Sermaye</i> | (276.373.258) | (188.264.874) |
| <i>Hisse Senedi İhraç Primleri</i> | (252.346.600) | (361.336.546) |
| <i>Aktüeryal</i> | 32.500 | 79.918 |
| <i>Geri Alınan Paylar</i> | 63.470.099 | - |
| <i>Yasal Yedek</i> | (69.691.138) | - |
| <i>Geçmiş Yıl Kârları/(Zararları)</i> | (331.980.330) | (402.497.447) |
| Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri | 34.552.717 | 1.519.535 |
| <i>Hasılat</i> | (2.571.737) | (3.879.809) |
| <i>Satışların Maliyeti</i> | 37.032.947 | 23.903.447 |
| <i>Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri</i> | 86.226 | 140.032 |
| <i>Genel Yönetim Giderleri</i> | 86.539 | 239.364 |
| <i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/(Giderler)</i> | (59) | - |
| <i>Yatırım Faaliyetlerinden Gelir/(Giderler)</i> | (91.948) | (18.836.281) |
| <i>Finansman Gelir/(Giderleri)</i> | (1.603) | (47.218) |
| <i>Dönem Vergi Gideri</i> | 12.352 | - |
| Toplam | (53.519.147) | (146.876.890) |

NOT 14- VERGİ GELİRLERİ VE GİDERLERİ**a-)Kurumlar Vergisi**

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

2025 yılında Sermaye Piyasası Şirketlerine Türkiye'de uygulanan kurumlar vergisi oranı %30'dur.

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

b-)Dönem Vergi Gelir/(Gideri)

| | 01.01.2025 | 01.01.2024 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vergi Gelir/(Gideri) | 31.03.2025 | 31.03.2024 |
| Dönemin Vergi Geliri/(Gideri) | (523.508) | - |
| Ertelenen Vergi Geliri/(Gideri) | 18.906.805 | - |
| Faaliyet Vergi Gelir/(Gideri) | 18.383.297 | - |

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

c-)Ertelenen Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

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

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

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

| Dönem Kâr/(Zararda) Muhasebeleştirilen-31 Mart 2025 | Geçici Farklar | Ertelenen Vergi |
|---|------------------------|------------------------|
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 28.769.975 | 8.630.993 |
| Finansal Yatırımlar | 69.446.787 | 20.834.036 |
| Stoklar | (459.631.922) | (137.889.577) |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 41.808 | 12.542 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | (5.132.679.176) | (1.539.803.753) |
| Maddi Duran Varlıklar | 3.850.123.971 | 1.155.037.191 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 41.257 | 12.377 |
| İzin Karşılıkları | 150.665 | 45.200 |
| Kıdem Tazminatı Karşılıkları | 362.008 | 108.602 |
| Nakit Sermaye Artırımı İndirimi | 238.060.983 | 71.418.295 |
| Net Ertelenen Vergi | (1.405.313.644) | (421.594.094) |
| Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen-31 Mart 2025 | Geçici Farklar | Ertelenen Vergi |
| Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları) | (355.461) | - |
| Toplam Net Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü) | (355.461) | - |
| Net Vergi Varlık/(Yükümlülük) Toplamı | (1.405.669.105) | (421.594.094) |
| Toplam | | (421.594.094) |

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

| Dönem Kâr/(Zararda) Muhasebeleştirilen-31 Aralık 2024 | Geçici Farklar | Ertelenen Vergi |
|---|------------------------|------------------------|
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 38.534.052 | 11.560.216 |
| Finansal Yatırımlar | (130.797.344) | (39.239.203) |
| Ticari Alacaklar | 349.274 | 104.783 |
| Stoklar | (568.852.512) | (170.655.754) |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | (5.122.554.747) | (1.536.766.424) |
| Maddi Duran Varlıklar | 3.904.276.329 | 1.171.282.899 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 47.900 | 14.370 |
| Ticari Borçlar | (14.643) | (4.393) |
| İzin Karşılıkları | 110.832 | 33.250 |
| Kıdem Tazminatı Karşılıkları | 792.764 | 237.829 |
| Nakit Sermaye Artırımı İndirimi | 262.016.504 | 78.604.951 |
| Net Ertelenen Vergi | (1.616.091.591) | (484.827.476) |
| Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen-31 Aralık 2024 | Geçici Farklar | Ertelenen Vergi |
| Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları) | (579.015) | - |
| Toplam Net Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü) | (579.015) | - |
| Net Vergi Varlık/(Yükümlülük) Toplamı | (1.616.670.606) | (484.827.476) |
| Toplam | | (484.827.476) |

NOT 15- PAY BAŞINA KAZANÇ

Grup'un sermayesi her biri 1 TL 293.700.000 adet hisse senedinden oluşmaktadır. Hisse başına kâr/(zarar) miktarı, net dönem kâr/(zararının), şirket hisselerinin yıl içindeki pay adedine bölünmesiyle hesaplanır (31 Aralık 2024: 1 TL 293.700.000 adet ve 293.700.000 TL).

| | 01.01.2025 | 01.01.2024 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Pay Başına Kazanç/(Kayıp) | 31.03.2025 | 31.03.2024 |
| a.Dönem Net Kâr/(Zararı) | 48.259.859 | 422.074.280 |
| b.Karşılaştırılabilir Hisse Adedi | 293.700.000 | 293.700.000 |
| <i>Nominal Hisse Senedi Sayısı</i> | 293.700.000 | 293.700.000 |
| a/b.Pay Başına Kazanç/(Kayıp) | 0,16 | 1,44 |

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 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. Grup'un maruz kaldığı kredi risk faktörleri aşağıda yıllar itibarıyla belirtilmiştir. Vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir;

| 31.03.2025 | Alacaklar | | | | Bankalardaki Mevduat | Diğer |
|--|------------------|------------------------|-----------------|------------------------|----------------------|--------------------|
| | Ticari Alacaklar | | Diğer Alacaklar | | | |
| | İlişkili Taraf | İlişkili Olmayan Taraf | İlişkili Taraf | İlişkili Olmayan Taraf | | |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D) | - | 19.645.214 | - | 1.509.579 | 7.099.049 | 776.851.462 |
| - Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | - | 19.645.214 | - | 1.509.579 | 7.099.049 | 776.851.462 |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri | - | - | - | - | - | - |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | - | - | - | - | - | - |
| - Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | - | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | - | - | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - | - | - |
| - Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

| 31.12.2024 | Alacaklar | | | | Bankalardaki Mevduat | Diğer |
|--|-------------------|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------|
| | Ticari Alacaklar | | Diğer Alacaklar | | | |
| | İlişkili Taraf | İlişkili Olmayan Taraf | İlişkili Taraf | İlişkili Olmayan Taraf | | |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D) | - | 6.634.444 | - | 1.537.364 | 1.778.007 | 829.212.096 |
| - Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | - | 6.634.444 | - | 1.537.364 | 1.778.007 | 829.212.096 |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri | - | - | - | - | - | - |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | - | - | - | - | - | - |
| - Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | - | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | - | - | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - | - | - |
| - Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Likidite Riski

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

| 31.03.2025 | | | | | | | |
|--|----------------------|--|-------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------|
| Sözleşme Uyarınca Vadeler | Defter Değeri | Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı (VI=I+II+III+IV+V) | 3 Aydan Kısa (I) | 3-12 Ay Arası (II) | 1-5 Yıl Arası (III) | 5 Yıldan Uzun (IV) | Vadesiz (V) |
| Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler | | | | | | | |
| Banka Kredileri | - | - | - | - | - | - | - |
| Kredi Kartı Borçları | - | - | - | - | - | - | - |
| Beklenen Vadeler | Defter Değeri | Beklenen Nakit Çıktılar Toplamı (VI=I+II+III+IV+V) | 3 Aydan Kısa (I) | 3-12 Ay Arası (II) | 1-5 Yıl Arası (III) | 5 Yıldan Uzun (IV) | Vadesiz (V) |
| Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler | | | | | | | |
| Ticari Borçlar | 3.838.801 | 3.838.801 | 3.838.801 | - | - | - | - |
| Diğer Borçlar | 114.783 | 114.783 | - | 114.783 | - | - | - |
| Diğer Karşılıklar | - | - | - | - | - | - | - |
| Diğer Yükümlülükler | 121.155 | 121.155 | 121.155 | - | - | - | - |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 1.053.282 | 1.053.282 | 1.053.282 | - | - | - | - |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar | 512.673 | 512.673 | - | 150.665 | - | - | 362.008 |

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

| 31.12.2024 | | | | | | | |
|--|----------------------|--|-------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------|
| Sözleşme Uyarınca Vadeler | Defter Değeri | Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı (VI=I+II+III+IV+V) | 3 Aydan Kısa (I) | 3-12 Ay Arası (II) | 1-5 Yıl Arası (III) | 5 Yıldan Uzun (IV) | Vadesiz (V) |
| Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler | | | | | | | |
| Banka Kredileri | - | - | - | - | - | - | - |
| Kredi Kartı Borçları | - | - | - | - | - | - | - |
| Beklenen Vadeler | Defter Değeri | Beklenen Nakit Çıktılar Toplamı (VI=I+II+III+IV+V) | 3 Aydan Kısa (I) | 3-12 Ay Arası (II) | 1-5 Yıl Arası (III) | 5 Yıldan Uzun (IV) | Vadesiz (V) |
| Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler | | | | | | | |
| Ticari Borçlar | 278.127 | 278.127 | 278.127 | - | - | - | - |
| Diğer Borçlar | 1.028 | 1.028 | - | 1.028 | - | - | - |
| Diğer Karşılıklar | - | - | - | - | - | - | - |
| Diğer Yükümlülükler | 715.557 | 715.557 | 715.557 | - | - | - | - |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar | 604.761 | 604.761 | 604.761 | - | - | - | - |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar | 903.596 | 903.596 | - | 110.832 | - | - | 792.764 |

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

31 Mart 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Yabancı Para Riski

Grup, yabancı para bazındaki varlık ve yükümlülüklerinde yabancı para riskinden korunmak için türev finansal araçlardan veya vadeli işlem anlaşmalarından faydalanmamaktadır. Grup'un bilanço tarihi itibarıyla dövizli varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Sermaye Riski Yönetimi

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

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

| | 31.03.2025 | 31.12.2024 |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Toplam Borçlar | 456.317.999 | 502.463.075 |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | (783.950.511) | (830.990.103) |
| Net Borç | (327.632.512) | (328.527.028) |
| | 31.03.2025 | 31.12.2024 |
| Net Borç | (327.632.512) | (328.527.028) |
| Toplam Özkaynaklar | 7.903.530.087 | 7.908.577.162 |
| Toplam Sermaye | 7.575.897.575 | 7.580.050.134 |
| Net Borç/Toplam Sermaye Oranı | (%4) | (%4) |
| | 31.03.2025 | 31.12.2024 |
| Dönen Varlıklar | 3.047.321.967 | 3.092.595.197 |
| Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar | 34.361.897 | 16.842.835 |
| Cari Oran | 88,68 | 183,61 |
| | 31.03.2025 | 31.12.2024 |
| Finansal Borçlar | - | - |
| Toplam Aktif | 8.359.848.086 | 8.411.040.237 |
| Finansal Borçlar/Toplam Aktif | - | - |

NOT 17- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

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

NOT 18- FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.