

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

01 Ocak-30 Haziran 2025 Ara Hesap
Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal
Tablolar, Açıklayıcı Dipnotlar ve Sınırlı
Denetim Raporu

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Genel Kurulu'na

Giriş

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı'nın ("Şirket") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ait özet konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet konsolide özkaynak değişim tablosunun ve özet konsolide nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet konsolide finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet konsolide finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410'a "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi" uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet konsolide finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre, ilişikteki ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

19 Ağustos 2025, Ankara

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Member of Nexia International



Harun Aktaş

Sorumlu Denetçi. YMM

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	5-35

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	No	30.06.2025	31.12.2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		3.169.972.246	3.278.358.783
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	793.832.655	880.905.365
Ticari Alacaklar	5	23.550.009	7.032.957
Diğer Alacaklar		1.538.471	1.629.711
Stoklar	6	2.069.557.391	2.200.217.638
Peşin Ödenmiş Giderler		258.624.135	158.608.689
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		-	6.843
Diğer Dönen Varlıklar		22.869.585	29.957.580
Duran Varlıklar		5.864.745.603	5.637.909.224
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	5.775.075.000	5.547.641.213
Maddi Duran Varlıklar	8	89.494.006	29.124.471
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9	171.660	211.748
Peşin Ödenmiş Giderler		4.937	60.931.792
Toplam Varlıklar		9.034.717.849	8.916.268.007
KAYNAKLAR		30.06.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler		40.921.565	17.854.537
Ticari Borçlar	5	670.297	294.834
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		764.680	641.087
Diğer Borçlar		32.879	1.090
Ertelenmiş Gelirler		28.547.055	16.041.499
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	15	10.517.758	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		168.002	117.489
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		168.002	117.489
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		220.894	758.538
Uzun Vadeli Yükümlülükler		653.780.396	514.790.097
Uzun Vadeli Karşılıklar		453.637	840.384
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		453.637	840.384
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	15	653.326.759	513.949.713
Özkaynaklar	10	8.340.015.888	8.383.623.373
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		8.340.015.888	8.383.623.373
Ödenmiş Sermaye		293.700.000	293.700.000
Sermaye Düzeltme Farkları		1.230.743.378	1.230.743.378
Geri Alınmış Paylar (-)		(907.613.785)	(723.295.620)
Paylara İlişkin Primler/(İskontolar) (+/-)		2.925.862.337	2.925.862.337
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(261.322)	(613.795)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)		(261.322)	(613.795)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		979.744.351	795.426.186
Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)		3.677.482.722	2.463.729.675
Net Dönem Kârı/(Zararı)		140.358.207	1.398.071.212
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar		9.034.717.849	8.916.268.007

İzleyen dipnotlar, özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Konsolide Kâr veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
		01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024	01.04.2025 30.06.2025	01.04.2024 30.06.2024
KÂR VEYA ZARAR TABLOSU	No				
Hasılat	11	376.489.073	263.484.692	235.197.477	174.632.787
Satışların Maliyeti (-)	11	(151.398.168)	(111.789.902)	(94.921.892)	(58.453.375)
Brüt Kâr/(Zarar)		225.090.905	151.694.790	140.275.585	116.179.412
Genel Yönetim Giderleri (-)		(10.433.012)	(14.800.355)	(5.937.054)	(7.998.817)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(8.155.434)	(9.603.576)	(3.849.633)	(5.521.025)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		337.120	6.789.456	(1.874)	5.561.041
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(10.070.928)	(2.553.281)	(10.056.825)	(1.071.397)
Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)		196.768.651	131.527.034	120.430.199	107.149.214
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	12	372.141.109	1.072.408.731	331.393.998	304.012.677
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	12	(100.744.389)	(270.276.976)	(69.843.111)	(77.116.181)
Faaliyet Kârı/(Zararı)		468.165.371	933.658.789	381.981.086	334.045.710
Finansman Gelirleri	13	5.936.631	30.751.707	3.655.829	26.751.660
Finansman Giderleri (-)	13	(136.656)	(701.960)	(76.627)	(215.316)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	14	(103.419.123)	(282.778.547)	(46.685.230)	(127.079.171)
Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)		370.546.223	680.929.989	338.875.058	233.502.883
Vergi Gelir/(Gideri)	15	(230.188.016)	-	(249.675.546)	-
Dönemin Vergi Gideri (-)		(17.331.232)	-	(16.776.278)	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)		(212.856.784)	-	(232.899.268)	-
Dönem Net Kârı/(Zararı)		140.358.207	680.929.989	89.199.512	233.502.883
Pay Başına Kazanç (TL)	16	0,48	2,32	0,30	0,80
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU		01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024	01.04.2025 30.06.2025	01.04.2024 30.06.2024
Dönem Net Kârı/(Zararı)		140.358.207	680.929.989	89.199.512	233.502.883
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		352.473	(62.965)	115.491	(32.354)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)		240.477	(62.965)	3.495	(32.354)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/(Gideri)		111.996	-	111.996	-
Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)		352.473	(62.965)	115.491	(32.354)
Toplam Kapsamlı Gelir		140.710.680	680.867.024	89.315.003	233.470.529

İzleyen dipnotlar, özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Özet Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

					Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Kârlar		
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Pay İhraç Primleri	Geri Alınmış Paylar (-)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/ (Kayıpları)	Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kâr/ (Zararları)	Net Dönem Kârı/ (Zararı)	Toplam
01 Ocak 2024	293.700.000	1.230.743.378	2.925.862.337	-	(550.272)	-	2.613.572.908	645.582.953	7.708.911.304
Transferler	-	-	-	-	-	-	645.582.953	(645.582.953)	-
Payların Geri Alım İşlemleri									
Dolayısıyla Meydana Gelen	-	-	-	(147.865.969)	-	147.865.969	(147.865.969)	-	(147.865.969)
Artış/(Azalış)									
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	(62.965)	-	-	680.929.989	680.867.024
30 Haziran 2024	293.700.000	1.230.743.378	2.925.862.337	(147.865.969)	(613.237)	147.865.969	3.111.289.892	680.929.989	8.241.912.359
01 Ocak 2025	293.700.000	1.230.743.378	2.925.862.337	(723.295.620)	(613.795)	795.426.186	2.463.729.675	1.398.071.212	8.383.623.373
Transferler	-	-	-	-	-	-	1.398.071.212	(1.398.071.212)	-
Payların Geri Alım İşlemleri									
Dolayısıyla Meydana Gelen	-	-	-	(184.318.165)	-	184.318.165	(184.318.165)	-	(184.318.165)
Artış/(Azalış)									
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	352.473	-	-	140.358.207	140.710.680
30 Haziran 2025	293.700.000	1.230.743.378	2.925.862.337	(907.613.785)	(261.322)	979.744.351	3.677.482.722	140.358.207	8.340.015.888

İzleyen dipnotlar, özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Konsolide Nakit Akış Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.2025 30.06.2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.2024 30.06.2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	204.846.836	(360.539.872)
Dönem Kârı/(Zararı)	140.358.207	680.929.989
Dönem Net Kârı/(Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler;	46.651.443	1.252.652.789
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	1.418.263	1.399.448
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	10.057.624	-
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	(199.344)	365.481
Faiz Gelirleri ve (Giderleri) İle İlgili Düzeltmeler	(12.469.184)	(65.921.922)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	(246.229.777)	-
Vergi Geliri/(Gideri) ile İlgili Düzeltmeler	230.188.016	-
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar/(Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	12.500.000	12.354.215
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler	51.385.845	1.304.455.567
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	24.097.912	(2.294.122.650)
Ticari Alacaklardaki Azalış/(Artış) ile İlgili Düzeltmeler	(16.146.798)	12.947.406
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış/(Artış) ile İlgili Düzeltmeler	91.240	(127.819)
Stoklardaki Azalışlar/(Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	120.602.623	(2.215.213.375)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış/(Artış)	(100.020.383)	(73.602.568)
Ticari Borçlardaki Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	359.941	3.155.093
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/(Azalış)	123.593	131.859
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	31.789	68.256
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/(Azalış)	12.505.556	(31.842.843)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6.550.351	10.361.341
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	211.107.562	(360.539.872)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	(272.566)	-
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	(5.988.160)	-
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	12.453.357	51.601.947
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(121.191)	(16.532)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11.143.972	16.613.240
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(4.847.982)	-
Alınan Faiz	6.278.558	35.005.239
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	(178.482.271)	(116.484.042)
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları	(184.318.165)	(147.865.969)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	22.080.915
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	-	(21.404.161)
Ödenen Faiz	(100.737)	(437.681)
Alınan Faiz	5.936.631	30.751.707
Diğer Nakit Girişleri/(Çıkışları)	-	391.147
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)	38.817.922	(425.421.967)
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)	38.817.922	(425.421.967)
E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	880.905.365	3.212.123.421
F. Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi	(125.890.632)	(1.305.279.908)
G. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	793.832.655	1.481.421.546

İzleyen dipnotlar, özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 bulunabilmektedir.

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 8'dir (31 Aralık 2024: 9 kişi).

Şirket'in yasal kayıtlarına göre sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir;

	30.06.2025		31.12.2024	
	Tutar	Pay Oranı	Tutar	Pay Oranı
Cem OKULLU	11.200.000	%3,81	20.000.000	%6,81
Adra Holding A.Ş.	200.000.000	%68,10	200.000.000	%68,10
Halka Açık Hisseler (*)	82.500.000	%28,09	73.700.000	%25,09
Ödenmiş Sermaye	293.700.000	%100	293.700.000	%100

(*) Şirket geri alım programı kapsamında 30 Haziran 2025 itibarıyla 24.000.000 TL (%8,17) hissesine sahiptir (31 Aralık 2024: 17.945.000 TL (%6,11)).

Şirket'in 30 Haziran 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).

30 Haziran 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

30 Haziran 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 82.500.000 adet olup halka açıklık oranı %28,09'dur.

Özet Konsolide Finansal Tabloların Onaylanması

Özet konsolide finansal tablolar, **19 Ağustos 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 Altınyunus Mah. 3447 Sk. Ilıca 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 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.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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, 30 Haziran 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.

30 Haziran 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. 30 Haziran 2025, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2024 dönemlerine ait özet konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir;

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30.06.2025	3.132,17	1,0000
30.06.2024	2.319,29	1,3505
31.12.2024	2.684,55	1,1667

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 özet 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 bulundukları 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

30 Haziran 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur farkı geliri veya giderleri oluştukları dönemde gelir tablosuna yansıtılmıştır. Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir;

	USD		EURO	
	Döviz Alış	Döviz Satış	Döviz Alış	Döviz Satış
30.06.2025	39,7408	39,8124	46,6074	46,6913
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, 30 Haziran 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.

Grup, önceki dönem tarihli finansal tablolarında esas faaliyetlerden diğer gelir/(gider) ve finansman gelir/(gider) tutarlarını yeniden sınıflandırmıştır.

2.2 Konsolidasyon Esasları

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

	Grup'un Sermayedeki Pay Oranı ve Oy Kullanma Hakkı Oranı (%)	
	30.06.2025	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

30 Haziran 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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

30 Haziran 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet 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 Grup'un 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) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

30 Haziran 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat K GK tarafından yayımlanmamış 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 yayımlanmış ancak henüz K GK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayımlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup 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 Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

-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 standartlar 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

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolar, ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 Standardı'na uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı 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

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı 1.260.659 TL'dir (31 Aralık 2024: 2.427.340 TL).

İlişkili taraflarla gerçekleşen ticari alacak ve ticari borç tutarı bulunmamaktadır.

İlişkili taraflarla gerçekleşen diğer alacak ve diğer borç tutarı bulunmamaktadır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

1 Ocak-30 Haziran 2025 ve 1 Ocak-30 Haziran 2024 dönemlerine ait ilişkili taraflarla gerçekleşen gelir detaylarına aşağıda yer verilmiştir;

	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024
İlişkili Taraflardan Gelirler	Finansman Gelirleri	Finansman Gelirleri
Yahya Gıda A.Ş.	1.067.836	-
Tukaş Gıda San. ve Tic. A.Ş.	-	3.965.422
Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	1.503.720	14.596.027
Cem Zeytin A.Ş.	1.132.715	9.566.401
Toplam	3.704.271	28.127.850

1 Ocak-30 Haziran 2025 ve 1 Ocak-30 Haziran 2024 dönemlerine ait ilişkili taraflarla gerçekleşen gider detaylarına aşağıda yer verilmiştir;

	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024			
İlişkili Taraflara Giderler	Kira Giderleri	Diğer Giderler	Finansman Giderleri	Kira Giderleri	Diğer Giderler
Adra Holding A.Ş.	-	(19.662)	-	-	-
Anadolu Gayrimenkul Yat. A.Ş.	-	-	(13.624)	-	-
Tukaş Gıda Sanayi ve Tic. A.Ş.	(252.000)	-	-	(217.374)	(55.425)
Toplam	(252.000)	(19.662)	(13.624)	(217.374)	(55.425)
Genel Toplam	(271.662)			(286.423)	

NOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve Nakit Benzerleri	30.06.2025	31.12.2024
Bankalar	6.751.152	1.884.807
-Vadesiz Mevduat	6.751.152	1.884.807
Diğer Menkul Kıymetler (*)	787.081.503	879.020.558
Toplam	793.832.655	880.905.365

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

(*) Diğer menkul kıymetler likit fonlar ve hisse senetlerinden oluşmaktadır. Detayı aşağıdaki gibidir;

Diğer Hazır Değerler	30.06.2025	31.12.2024
Hisse Senedi A	233.550.000	253.590.788
Hisse Senedi B	413.040.000	506.831.554
Hisse Senedi C	-	68.557.602
Fon A	140.491.503	49.634.789
Fon B	-	405.825
Toplam	787.081.503	879.020.558

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 5- TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Grup'un ticari alacakları aşağıda belirtilmiştir;

Ticari Alacaklar	30.06.2025	31.12.2024
Alıcılar	16.185.009	7.032.957
Alacak Senetleri	7.365.000	-
Toplam	23.550.009	7.032.957

Grup'un ticari alacaklarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir;

Ticari Alacaklar Vade Dağılımı	30.06.2025	31.12.2024
0 - 3 Ay	23.550.009	7.032.957
Toplam	23.550.009	7.032.957

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

Grup'un ticari borçları aşağıda belirtilmiştir;

Ticari Borçlar	30.06.2025	31.12.2024
Satıcılar	670.297	294.834
Toplam	670.297	294.834

Grup'un ticari borçlarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir;

Ticari Borçlar Vade Dağılımı	30.06.2025	31.12.2024
0 - 3 Ay	670.297	294.834
Toplam	670.297	294.834

NOT 6- STOKLAR

Stoklar	30.06.2025	31.12.2024
İlk Madde ve Malzeme	1.468.372.134	1.462.942.972
Mamuller	611.242.881	737.274.666
Stok Değer Düşüklüğü (-)	(10.057.624)	-
Toplam	2.069.557.391	2.200.217.638

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup'un stoklarının detayı aşağıda belirtilmiştir;

Stoklar	30.06.2025	31.12.2024
Arsa Stoklar	1.468.372.134	1.462.942.972
Şehzadeler 931 Ada 13 ve 933 Ada 8 Parsel Arsası	199.954.560	199.127.083
Altınoluk 356 Ada 1 Parsel Arsası (Narlı Bölgesi)	210.825.584	210.825.584
Altınoluk 361 Ada 1 Parsel Arsası (Narlı Bölgesi)	296.180.419	296.180.419
Altınoluk 492 Ada 3 Parsel Arsası (Narlı Bölgesi)	15.059.224	15.059.224
Altınoluk 493 Ada 1 Parsel Arsası (Narlı Bölgesi)	1.393.937	1.393.937
Yolören 1835 Parsel Arsası	180.430.676	180.430.676
Turgutlu Yedi Eylül Arsası	197.876.200	197.221.080
Manisa Yunusemre 2057 Ada 3 Parsel	275.322.847	271.376.282
İzmir Çaybaşı 234 Ada 2 Parsel	91.328.687	91.328.687
Stok Değer Düşüklüğü	(10.057.624)	-
Altınoluk 493 Ada 1 Parsel Arsası (Narlı Bölgesi)	(728.937)	-
İzmir Çaybaşı 234 Ada 2 Parsel	(9.328.687)	-
Tamamlanan Konut Projeleri	611.242.881	737.274.666
Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi	158.371.294	199.033.218
Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi	33.383.450	33.383.450
Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi	279.876.818	365.246.679
Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi	139.611.319	139.611.319
Toplam	2.069.557.391	2.200.217.638

Grup stoklarını, Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 30 Haziran 2025 değerleri baz alınarak hazırlamış olduğu rapora göre değerletmiştir. Söz konusu değerleme raporları kapsamında stokların detayı aşağıdaki gibidir;

	30.06.2025
Arsa Stoklar	4.497.676.000
Şehzadeler 931 Ada 13 ve 933 Ada 8 Parsel Arsası	1.765.676.000
Altınoluk 356 Ada 1 Parsel Arsası (Narlı Bölgesi)	444.650.000
Altınoluk 361 Ada 1 Parsel Arsası (Narlı Bölgesi)	670.600.000
Altınoluk 492 Ada 3 Parsel Arsası (Narlı Bölgesi)	34.085.000
Altınoluk 493 Ada 1 Parsel Arsası (Narlı Bölgesi)	665.000
Yolören 1835 Parsel Arsası	270.000.000
Turgutlu Yedi Eylül Arsası	680.000.000
Manisa Yunusemre 2057 Ada 3 Parsel	550.000.000
İzmir Çaybaşı 234 Ada 2 Parsel	82.000.000
Tamamlanan Konut Projeleri	1.725.775.000
Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi	575.823.000
Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi	126.330.000
Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi	746.637.000
Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi	276.985.000
	6.223.451.000

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıda açıklanmıştır;

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Değer Artışı	Sınıflama	30.06.2025
Arazi ve Arsalar	4.949.842.496	-	(14.186.383)	287.411.887	-	5.223.068.000
Binalar	597.798.717	4.847.982	(9.457.589)	(41.182.110)	-	552.007.000
Toplam	5.547.641.213	4.847.982	(23.643.972)	246.229.777	-	5.775.075.000

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	Değer Artışı	Sınıflama	31.12.2024
Arazi ve Arsalar	1.261.931.394	-	(47.086.937)	1.563.941.557	2.171.056.482	4.949.842.496
Binalar	801.710.229	-	(35.180.638)	(244.829.240)	76.098.366	597.798.717
Toplam	2.063.641.623	-	(82.267.575)	1.319.112.317	2.247.154.848	5.547.641.213

	Kullanım Amacı	Arsa Payı	Bina Değeri	30.06.2025 Toplam
Torbalı Alışveriş Merkezi	Kira Geliri	418.000.000	207.000.000	625.000.000
Balıkesir Alışveriş Merkezi	Kira Geliri	885.000.000	215.000.000	1.100.000.000
Daireler (801 Ada 2 Parsel (1 Adet))	Değer Artışı	17.628.000	11.752.000	29.380.000
Edremit 677 Ada 16 Parsel İşyeri	Kira Geliri	-	70.695.000	70.695.000
Edremit Zeytinli Mah. 1812 Ada 1-2-3 Parsel	Kira Geliri	3.902.440.000	47.560.000	3.950.000.000
Toplam		5.223.068.000	552.007.000	5.775.075.000

	Kullanım Amacı	Arsa Payı	Bina Değeri	31.12.2024 Toplam
Torbalı Alışveriş Merkezi	Kira Geliri	443.360.936	227.514.164	670.875.100
Balıkesir Alışveriş Merkezi	Kira Geliri	858.486.780	238.248.166	1.096.734.946
Daireler (801 Ada 2 Parsel (2 Adet))	Değer Artışı	31.102.936	20.735.291	51.838.227
Edremit 677 Ada 16 Parsel İşyeri	Kira Geliri	-	69.648.503	69.648.503
Edremit Zeytinli Mah. 1812 Ada 1-2-3 Parsel	Kira Geliri	3.616.891.844	41.652.593	3.658.544.437
Toplam		4.949.842.496	597.798.717	5.547.641.213

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerlerle raporlamaktadır. 30 Haziran 2025 değerleri baz alınarak hazırlanan değerleme raporlarına göre gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri 5.775.075.000 TL'dir. Taşınmazların değerlemesinde maliyet yaklaşımı ve pazar yaklaşımı yöntemleri uygulanmıştır. Değer artışları/(azalışları) yatırım faaliyetlerinden gelir/(gider) olarak raporlanmıştır (Dipnot 12).

Torbalı Alışveriş Merkezi: İzmir ili, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 1104 ada. 1 parsel kayıtlı. "Alışveriş merkezi ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 20.069 m² arsanın tamamı Şirket'e aittir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye 30 Haziran 2025 değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora göre ilgili taşınmazın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 625.000.000 TL'dir.

Taşınmaz 25 Kasım 2020 tarihinde Şirket tarafından satın alınmış olup, alışveriş merkezinin tamamı 25 Kasım 2020 başlangıç tarihli 5 yıl süreyle Migros Ticaret A.Ş.'ye kiraya verilmiştir.

Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde, üzerinde 5.500.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi ve 5 yıl süre ile Migros Ticaret A.Ş. lehine kira şerhi mevcut olduğu görülmüştür.

Balıkesir Alışveriş Merkezi: Balıkesir ili, Karesi İlçesi, Paşaalanı Mahallesi, 9398 ada. 3 parsel kayıtlı. "Bahçeli bir zemin katlı alışveriş binası, bir trafo binası ve bodrum kattan ibaret sığınak" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 31.942 m² arsanın tamamı Şirket'e aittir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye 30 Haziran 2025 değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora göre ilgili taşınmazın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 1.100.000.000 TL'dir.

Taşınmaz 24 Kasım 2020 tarihinde Şirket tarafından satın alınmış olup, alışveriş merkezinin tamamı 24 Kasım 2020 başlangıç tarihli 6,5 yıl süreyle Migros Ticaret A.Ş. 'ye kiraya verilmiştir.

Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde, üzerinde 18.416.667 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi ve 6,5 yıl süre ile Migros Ticaret A.Ş. lehine kira şerhi mevcut olduğu görülmüştür.

Daireler (801 Ada 2 Parsel (1 Adet)): Balıkesir ili, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi, 801 ada. 2 parsel kayıtlı. "Üç katlı betonarme ve arsası" nitelikli ana gayrimenkulün içerisinde yer alan 1 adet (31 Aralık 2023: 5 adet) dairenin tamamı Şirket'e aittir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye 30 Haziran 2025 değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora göre ilgili taşınmazın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 29.380.000 TL'dir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi: 11 Ağustos 2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Hamidiye Mahallesi'nde 2.399 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmeye başlamakta olan projenin toplam inşaat alanı 9.728 m²'dir. Projenin 11 Ağustos 2020 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. 14 Nisan 2022 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 3 bloktan oluşmakta olup 40 daire ve 1 iş yerinden oluşmaktadır. Proje 30 Aralık 2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye 30 Haziran 2025 değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora göre ilgili taşınmazın pazar yaklaşımı yöntemine göre 1 iş yeri için belirlenen değeri KDV hariç 70.695.000 TL'dir.

Şirket taşınmazı 23 Mayıs 2022 tarihinde 10 yıllığına Bim Birleşik Mağazalar A.Ş.'ye kiraya vermiştir.

Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde, üzerinde 12.000.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi ve 10 yıl süre ile Bim Birleşik Mağazalar A.Ş. lehine kira şerhi mevcut olduğu görülmüştür.

Edremit Zeytinli Mahallesi 1812 Ada 1-2-3 Parsel: İlgili taşınmazlar; Balıkesir Edremit ilçesi Zeytinli Mahallesi 1812 Ada 1 parselde kayıtlı olan 32.309,48 m²'lik "Maa Müştemilat Tatil Köyü", 1812 Ada 2 parselde kayıtlı 20.368,17 m²'lik arsa ve 1812 Ada 3 parselde kayıtlı 41.318,50 m²'lik arsadan oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye 30 Haziran 2025 değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora göre ilgili taşınmazın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 3.950.000.000 TL'dir.

Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme A.Ş. söz konusu taşınmazı, Dardarlar Turizm Gıda İnşaat ve Dış Ticaret A.Ş. ile 23 Ekim 2024 tarihinde imzalamış olduğu kira sözleşmesi uyarınca kiraya vermiştir. Bu kapsamda ilgili taşınmaz yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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	Transfer	30.06.2025
Taşıtlar	32.776.051	-	-	-	-	32.776.051
Demirbaşlar	980.118	121.191	-	-	-	1.101.309
Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	-	-	-	61.626.519	61.626.519
Toplam	33.756.169	121.191	-	-	61.626.519	95.503.879
Amortisman						
Birikmiş Amortismanlar (-)	01.01.2025	Gideri	Çıkışlar	Değer Artışı	Transfer	30.06.2025
Taşıtlar	(4.118.818)	(1.300.267)	-	-	-	(5.419.085)
Demirbaşlar	(512.880)	(77.908)	-	-	-	(590.788)
Toplam	(4.631.698)	(1.378.175)	-	-	-	(6.009.873)
Net Değer	29.124.471					89.494.006
Amortisman						
Maddi Duran Varlıklar	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	Değer Artışı	Transfer	31.12.2024
Taşıtlar	32.730.384	45.667	-	-	-	32.776.051
Demirbaşlar	963.586	16.532	-	-	-	980.118
Toplam	33.693.970	62.199	-	-	-	33.756.169
Amortisman						
Birikmiş Amortismanlar (-)	01.01.2024	Gideri	Çıkışlar	Değer Artışı	Transfer	31.12.2024
Taşıtlar	(1.492.093)	(2.626.725)	-	-	-	(4.118.818)
Demirbaşlar	(363.665)	(149.215)	-	-	-	(512.880)
Toplam	(1.855.758)	(2.775.940)	-	-	-	(4.631.698)
Net Değer	31.838.212					29.124.471

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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	30.06.2025
Haklar	366.024	-	-	366.024
Toplam	366.024	-	-	366.024

Birikmiş Amortismanlar (-)	01.01.2025	Amortisman Gideri	Çıkışlar	30.06.2025
Haklar	(154.276)	(40.088)	-	(194.364)
Toplam	(154.276)	(40.088)	-	(194.364)

Net Değer	211.748			171.660
------------------	----------------	--	--	----------------

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Haklar	246.990	119.034	-	366.024
Toplam	246.990	119.034	-	366.024

Birikmiş Amortismanlar (-)	01.01.2024	Amortisman Gideri	Çıkışlar	31.12.2024
Haklar	(93.833)	(60.443)	-	(154.276)
Toplam	(93.833)	(60.443)	-	(154.276)

Net Değer	153.157			211.748
------------------	----------------	--	--	----------------

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

Grup'un 30 Haziran 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;

	30.06.2025		31.12.2024	
	Tutar	Pay Oranı	Tutar	Pay Oranı
Cem OKULLU	11.200.000	%3,81	20.000.000	%6,81
Adra Holding A.Ş.	200.000.000	%68,10	200.000.000	%68,10
Halka Açık Hisseler (*)	82.500.000	%28,09	73.700.000	%25,09
Ödenmiş Sermaye	293.700.000		293.700.000	
Sermaye Olumlu Farkları	1.230.743.378		1.230.743.378	
Toplam Ödenmiş Sermaye	1.524.443.378	%100	1.524.443.378	%100

(*) Grup geri alım programı kapsamında 30 Haziran 2025 itibarıyla 24.000.000 TL (%8,17) hissesine sahiptir (31 Aralık 2024: 17.945.000 TL (%6,11)).

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

30 Haziran 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 82.500.000 adet olup halka açıklık oranı %28,09'dur (31 Aralık 2024: 73.700.000 adet olup halka açıklık oranı %25,09).

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)

	30.06.2025	31.12.2024
Aktüeryal Kazanç/(Kayıp)	(373.318)	(613.795)
Ertelenen Vergi Etkisi	111.996	-
Toplam	(261.322)	(613.795)

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

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

10.c Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	30.06.2025	31.12.2024
Yasal Yedekler	72.130.566	72.130.566
Geri Alınan Paylara İlişkin Yasal Yedekler	907.613.785	723.295.620
Toplam	979.744.351	795.426.186

10.d Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)

Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)	30.06.2025	31.12.2024
Dönem Başı	2.463.729.675	2.613.572.908
İlaveler	1.398.071.212	645.582.953
Transfer (*)	(184.318.165)	(795.426.186)
Toplam	3.677.482.722	2.463.729.675

(*) Geri alım programı kapsamında yapılan transferlerdir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

10.e Paylara İlişkin Primler

Paylara İlişkin Primler	30.06.2025	31.12.2024
Hisse Senedi İhraç Primleri	2.925.862.337	2.925.862.337
Toplam	2.925.862.337	2.925.862.337

10.f Geri Alınmış Paylar (-)

	30.06.2025	31.12.2024
Geri Alınmış Paylar (-)	(907.613.785)	(723.295.620)
Toplam	(907.613.785)	(723.295.620)

Şirket'in, hisse senedinde fiyat hareketlerinin Şirket'in 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. Başlatılan pay geri alım işlemleri neticesinde 19 Mart 2025 ve 23 Haziran 2025 tarihleri arasında ortalama 30,4551 TL hisse fiyatından 5.100.000 TL nominal hisse alım işlemi gerçekleştirilmiştir ve pay geri alım programının sonlandırılmasına karar verilmiştir. Bu alımlar sonucunda Şirket'in sahibi olduğu ADRAGYO paylarının mevcut ödenmiş sermayesine oranı %8,1716 ve toplam 24.000.000 TL nominal değere ulaşmıştır.

NOT 11- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

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

	01.01.2025	01.01.2024
Hasılat	30.06.2025	30.06.2024
Yurt içi Satışlar	376.489.073	260.747.288
- Kira Gelirleri	8.262.437	7.508.569
- Bina Satış Gelirleri	368.226.636	253.238.719
Diğer Kira Gelirleri (*)	-	2.737.404
Toplam	376.489.073	263.484.692
	01.01.2025	01.01.2024
Satışların Maliyeti (-)	30.06.2025	30.06.2024
Satılan Mamul Maliyeti (-)	(151.398.168)	(111.789.902)
- Bina Maliyetleri (-)	(151.398.168)	(111.789.902)
Toplam	(151.398.168)	(111.789.902)
Brüt Kâr/(Zarar)	225.090.905	151.694.790

(*) 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

30 Haziran 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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
	30.06.2025	30.06.2024
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları (Not 7)	291.455.563	-
Fon Satış Kârları	38.950.627	-
Fon Değer Değişimi Kârları	35.456.361	635.934.512
Fon Faiz Gelirleri	6.278.558	35.005.239
Bağlı Ortaklıklardan Temettü Gelirleri	-	396.524.641
Fon Kur Farkı Gelirleri	-	4.944.339
Toplam	372.141.109	1.072.408.731
	01.01.2025	01.01.2024
	30.06.2025	30.06.2024
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		
Fon Değer Değişimi Zararları	(55.518.603)	(269.805.805)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Azalışları (Not 7)	(45.225.786)	-
Fon Kur Farkı Giderleri	-	(471.171)
Toplam	(100.744.389)	(270.276.976)

NOT 13- FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

Grup'un finansman gelir ve giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	01.01.2024
	30.06.2025	30.06.2024
Finansman Gelirleri		
Faiz Gelirleri	2.232.360	2.623.857
Adat Faiz Geliri	3.704.271	28.127.850
Toplam	5.936.631	30.751.707
	01.01.2025	01.01.2024
	30.06.2025	30.06.2024
Finansman Giderleri (-)		
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri	(136.656)	(701.960)
Toplam	(136.656)	(701.960)

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 14- NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARINA) İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	01.01.2025	01.01.2024
	30.06.2025	30.06.2024
Parasal Kazanç/(Kayıp)		
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(170.696.598)	(265.773.302)
<i>Stoklar</i>	216.125.083	859.400.882
<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</i>	792.953.875	397.129.128
<i>Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	12.135.446	6.343.816
<i>Sermaye Düzeltme Farkları</i>	(217.858.975)	(302.293.699)
<i>Hisse Senedi İhraç Primleri</i>	(418.136.468)	(580.191.933)
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)</i>	6.646	121.798
<i>Geri Alınan Paylar</i>	109.644.474	-
<i>Yasal Yedekler</i>	(119.952.690)	-
<i>Geçmiş Yıl Kârları/(Zararları)</i>	(545.613.989)	(646.283.294)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	67.277.475	(17.005.245)
<i>Hasılat</i>	(13.346.110)	(18.153.253)
<i>Satışların Maliyeti</i>	79.071.785	65.076.437
<i>Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri</i>	452.928	629.181
<i>Genel Yönetim Giderleri</i>	1.061.449	918.716
<i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/(Giderler)</i>	(693)	(342.023)
<i>Yatırım Faaliyetlerinden Gelir/(Giderler)</i>	(618.849)	(64.640.531)
<i>Finansman Gelir/(Giderleri)</i>	(168.349)	(493.772)
<i>Dönem Vergi Gideri</i>	825.314	-
Toplam	(103.419.123)	(282.778.547)

NOT 15- 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	30.06.2025	31.12.2024
Dönem Kârı Vergi ve Diğer Yasal Yükümlülükler Karşılıkları	16.505.918	-
Dönem Kârının Peşin Ödenen Vergi ve Diğer Yükümlülükleri (-)	(5.988.160)	-
Toplam	10.517.758	-

b-)Dönem Vergi Gelir/(Gideri)

	01.01.2025	01.01.2024
	30.06.2025	30.06.2024
Vergi Gelir/(Gideri)		
Dönemin Vergi Geliri/(Gideri)	(17.331.232)	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(212.856.784)	-
Faaliyet Vergi Gelir/(Gideri)	(230.188.016)	-

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 muhasebeleştirmektedir. 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.

2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile bazı kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile GYO'lara uygulanan kurumlar vergisi istisnası, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmış ve 2024 yılından başlanılmak üzere %30 oranında ertelenmiş vergi hesaplanmıştır. Hesaplanan ertelenen vergi KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazı kapsamında, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü kâr veya zarar tablosuna yansıtılmıştır. Grup 15 Ağustos 2025 tarihinde almış olduğu Yönetim Kurulu kararı ile ilk Genel Kurul'un onayına sunmak üzere kâr dağıtım politikası belirlemiş ve her faaliyet dönemi sonunda 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) Bendi çerçevesinde kurumlar vergisi istisnasından faydalanılabilmesi için sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların en az %50'sini, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtma kararı almıştır.

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Dönem Kâr/(Zararda) Muhasebeleştirilen-30 Haziran 2025	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi
Nakit ve Nakit Benzerleri	55.073.221	16.521.966
Finansal Yatırımlar	(358.928.355)	(107.678.507)
Stoklar	(746.243.116)	(223.872.934)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(5.669.751.914)	(1.700.925.574)
Maddi Duran Varlıklar	4.051.926.450	1.215.577.935
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	45.534	13.660
İzin Karşılıkları	168.002	50.401
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	453.637	136.091
Kurumlar Vergisi Etkisi	251.066.376	75.319.913
Nakit Sermaye Artırımı İndirimi	238.060.983	71.418.295
Net Ertelenen Vergi	(2.178.129.182)	(653.438.754)
Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen-30 Haziran 2025	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi
Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	(373.318)	111.995
Toplam Net Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	(373.318)	111.995
Net Vergi Varlık/(Yükümlülük) Toplamı	(2.178.502.500)	(653.326.759)
Toplam		(653.326.759)
Dönem Kâr/(Zararda) Muhasebeleştirilen-31 Aralık 2024	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi
Nakit ve Nakit Benzerleri	40.848.685	12.254.606
Finansal Yatırımlar	(138.653.976)	(41.596.193)
Ticari Alacaklar	370.254	111.076
Stoklar	(603.021.899)	(180.906.571)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(5.430.252.345)	(1.629.075.703)
Maddi Duran Varlıklar	4.138.795.335	1.241.638.601
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	50.778	15.233
Ticari Borçlar	(15.522)	(4.656)
İzin Karşılıkları	117.489	35.247
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	840.384	252.115
Nakit Sermaye Artırımı İndirimi	277.755.106	83.326.532
Net Ertelenen Vergi	(1.713.165.711)	(513.949.713)
Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen-31 Aralık 2024	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi
Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	(613.795)	-
Toplam Net Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	(613.795)	-
Net Vergi Varlık/(Yükümlülük) Toplamı	(1.713.779.506)	(513.949.713)
Toplam		(513.949.713)

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 16- 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 karşılaştırılabilir hisse 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)	30.06.2025	30.06.2024
a.Dönem Net Kârı/(Zararı)	140.358.207	680.929.989
b.Karşılaştırılabilir Hisse Adedi	293.700.000	293.700.000
<i>Nominal Hisse Senedi Sayısı</i>	<i>293.700.000</i>	<i>293.700.000</i>
a/b.Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	0,48	2,32

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 17- 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;

30.06.2025	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)	-	23.550.009	-	1.538.471	6.751.152	787.081.503
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	23.550.009	-	1.538.471	6.751.152	787.081.503
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

30 Haziran 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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)	-	7.032.957	-	1.629.711	1.884.807	879.020.558
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	7.032.957	-	1.629.711	1.884.807	879.020.558
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

30 Haziran 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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.

30.06.2025							
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	670.297	670.297	670.297	-	-	-	-
Diğer Borçlar	32.879	32.879	-	32.879	-	-	-
Diğer Karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	220.894	220.894	220.894	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	764.680	764.680	764.680	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	621.639	621.639	-	168.002	-	-	453.637

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

31.12.2024							
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Banka Kredileri	-	-	-	-	-	-	-
Kredi Kartı Borçları	-	-	-	-	-	-	-
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen Nakit Çıkışlar Toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari Borçlar	294.834	294.834	294.834	-	-	-	-
Diğer Borçlar	1.090	1.090	-	1.090	-	-	-
Diğer Karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	758.538	758.538	758.538	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	641.087	641.087	641.087	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	957.873	957.873	-	117.489	-	-	840.384

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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.

	30.06.2025	31.12.2024
Toplam Borçlar	694.701.961	532.644.634
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(793.832.655)	(880.905.365)
Net Borç	(99.130.694)	(348.260.731)
	30.06.2025	31.12.2024
Net Borç	(99.130.694)	(348.260.731)
Toplam Özkaynaklar	8.340.015.888	8.383.623.373
Toplam Sermaye	8.240.885.194	8.035.362.642
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	(0,01)	(0,04)
	30.06.2025	31.12.2024
Dönen Varlıklar	3.169.972.246	3.278.358.783
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	40.921.565	17.854.537
Cari Oran	77,46	183,61
	30.06.2025	31.12.2024
Finansal Borçlar	-	-
Toplam Aktif	9.034.717.849	8.916.268.007
Finansal Borçlar/Toplam Aktif	-	-

NOT 18- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup 15 Ağustos 2025 tarihinde almış olduğu Yönetim Kurulu kararı ile ilk Genel Kurul'un onayına sunmak üzere kâr dağıtım politikası belirlemiş ve her faaliyet dönemi sonunda 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi çerçevesinde kurumlar vergisi istisnasından faydalanılabilmesi için sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların en az %50'sini, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtma kararı almıştır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 19- FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşüm sürecini tamamlamış olup, söz konusu tebliğ kapsamında hazırlanması gereken sınırlamalara ilişkin kontrol tablosu aşağıda sunulmuştur.

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	793.832.643	880.904.535
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	3.894.632.391	4.089.314.414
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.679.998.870	1.679.998.870
D	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
E	Diğer Varlıklar		396.186.882	286.588.580
F	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	6.764.650.786	6.936.806.399
G	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	-	-
H	Diğer Finansal Yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	-	-
I	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
J	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	20.345.129	13.443.321
K	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	6.358.671.278	6.607.833.061
L	Diğer Kaynaklar		385.634.379	315.530.017
F	Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	6.764.650.786	6.936.806.399

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/ Özel Cari Katılma Hesabı ve TL			
A2	Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	6.751.140	1.883.977
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	-	-
M	Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
N	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
O	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	413.040.000	506.831.554

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/ Azami Oranı
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,00	%0,00	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	%57,57	%58,95	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%36,57	%36,92	≤ %49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%0,00	%0,00	≤ %49
5	Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0,00	%0,00	≤ %20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	%0,00	%0,00	≤ %10
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	%0,32	%0,20	≤ %500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0,10	%0,03	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	%6,11	%7,31	≤ %10

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 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 solo 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.