

**ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
01 Ocak-30 Haziran 2025 Ara Hesap  
Dönemine Ait Özet 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'nin ("Şirket") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki özet finansal tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynak değişim tablosunun ve özet nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet 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 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 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 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 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 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 Finansal Durum Tablosu                                 | 1    |
| Özet Kâr veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu | 2    |
| Özet Özkaynak Değişim Tablosu                               | 3    |
| Özet Nakit Akış Tablosu                                     | 4    |
| Özet Finansal Tablo Dipnotları                              | 5-33 |

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

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

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

|                                                                                              |              | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>30.06.2025 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31.12.2024 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|
| VARLIKLAR                                                                                    | Dipnot<br>No |                                               |                                                |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                                                       |              | <b>3.169.906.313</b>                          | <b>3.277.442.742</b>                           |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                                                    | 4            | 793.832.643                                   | 880.904.535                                    |
| Ticari Alacaklar                                                                             | 5            | 23.550.009                                    | 7.032.957                                      |
| Diğer Alacaklar                                                                              |              | 1.532.606                                     | 754.654                                        |
| Stoklar                                                                                      | 6            | 2.069.557.391                                 | 2.200.217.638                                  |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                                                       |              | 258.624.135                                   | 158.608.689                                    |
| Diğer Dönen Varlıklar                                                                        |              | 22.809.529                                    | 29.924.269                                     |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                                                       |              | <b>3.594.744.473</b>                          | <b>3.659.363.657</b>                           |
| Finansal Yatırımlar                                                                          | 7            | 1.679.998.870                                 | 1.679.998.870                                  |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                                                                | 8            | 1.825.075.000                                 | 1.889.096.776                                  |
| Maddi Duran Varlıklar                                                                        | 9            | 89.494.006                                    | 29.124.471                                     |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                                                                | 10           | 171.660                                       | 211.748                                        |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                                                       |              | 4.937                                         | 60.931.792                                     |
| <b>Toplam Varlıklar</b>                                                                      |              | <b>6.764.650.786</b>                          | <b>6.936.806.399</b>                           |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                             |              | <b>30.06.2025</b>                             | <b>31.12.2024</b>                              |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                             |              | <b>42.262.784</b>                             | <b>19.907.058</b>                              |
| Ticari Borçlar                                                                               | 5            | 667.320                                       | 294.834                                        |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                                             |              | 764.680                                       | 641.087                                        |
| Diğer Borçlar                                                                                |              | 20.377.075                                    | 13.443.321                                     |
| - İlişkili Taraflara Diğer Borçlar                                                           | 3            | 20.345.129                                    | 13.443.321                                     |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                                   |              | 31.946                                        | -                                              |
| Ertelenmiş Gelirler                                                                          |              | 9.547.055                                     | 4.665.790                                      |
| Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü                                                                 | 16           | 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                                       | 744.537                                        |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                             |              | <b>363.716.724</b>                            | <b>309.066.280</b>                             |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                                      |              | 453.637                                       | 840.384                                        |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar                                         |              | 453.637                                       | 840.384                                        |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü                                                                 | 16           | 363.263.087                                   | 308.225.896                                    |
| <b>Özkaynaklar</b>                                                                           | 11           | <b>6.358.671.278</b>                          | <b>6.607.833.061</b>                           |
| 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)                                                                |              | 1.901.692.410                                 | 2.463.729.675                                  |
| Net Dönem Kârı/(Zararı)                                                                      |              | (65.196.091)                                  | (377.719.100)                                  |
| <b>Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar</b>                                                       |              | <b>6.764.650.786</b>                          | <b>6.936.806.399</b>                           |

İzleyen dipnotlar, özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet 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.)

| KÂR VEYA ZARAR<br>TABLOSU                                                                                   | Dipnot<br>No | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>01.01.2025<br>30.06.2025 | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>01.01.2024<br>30.06.2024 | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>01.04.2025<br>30.06.2025 | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>01.04.2024<br>30.06.2024 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|                                                                                                             |              |                                                             |                                                             |                                                               |                                                               |
| Hasılat                                                                                                     | 12           | 376.489.073                                                 | 260.747.288                                                 | 235.197.477                                                   | 173.989.018                                                   |
| Satışların Maliyeti (-)                                                                                     | 12           | (151.248.168)                                               | (111.789.902)                                               | (94.771.892)                                                  | (58.453.375)                                                  |
| <b>Brüt Kâr/(Zarar)</b>                                                                                     |              | <b>225.240.905</b>                                          | <b>148.957.386</b>                                          | <b>140.425.585</b>                                            | <b>115.535.643</b>                                            |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                                                                 |              | (9.426.161)                                                 | (14.222.053)                                                | (4.937.032)                                                   | (7.487.012)                                                   |
| 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)                                                   |
| <b>Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)</b>                                                                          |              | <b>197.925.502</b>                                          | <b>129.367.932</b>                                          | <b>121.580.221</b>                                            | <b>107.017.250</b>                                            |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                                                                           | 13           | 80.665.939                                                  | 675.884.090                                                 | 39.938.434                                                    | 304.012.677                                                   |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)                                                                       | 13           | (100.744.389)                                               | (270.276.976)                                               | (69.843.111)                                                  | (77.116.181)                                                  |
| <b>Faaliyet Kârı/(Zararı)</b>                                                                               |              | <b>177.847.052</b>                                          | <b>534.975.046</b>                                          | <b>91.675.544</b>                                             | <b>333.913.746</b>                                            |
| Finansman Gelirleri                                                                                         | 14           | 5.936.631                                                   | 30.576.467                                                  | 3.655.829                                                     | 26.751.660                                                    |
| Finansman Giderleri (-)                                                                                     | 14           | (136.589)                                                   | (701.746)                                                   | (76.560)                                                      | (215.273)                                                     |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)                                                                 | 15           | (132.395.119)                                               | (454.622.457)                                               | (57.124.073)                                                  | (4.735.135)                                                   |
| <b>Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)</b>                                                                           |              | <b>51.251.975</b>                                           | <b>110.227.310</b>                                          | <b>38.130.740</b>                                             | <b>355.714.998</b>                                            |
| <b>Vergi Gelir/(Gideri)</b>                                                                                 |              | <b>(116.448.066)</b>                                        | <b>-</b>                                                    | <b>(174.916.509)</b>                                          | <b>-</b>                                                      |
| Dönemin Vergi Gideri (-)                                                                                    | 16           | (17.331.232)                                                | -                                                           | (16.776.278)                                                  | -                                                             |
| Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)                                                                            | 16           | (99.116.834)                                                | -                                                           | (158.140.231)                                                 | -                                                             |
| <b>Dönem Net Kârı/(Zararı)</b>                                                                              |              | <b>(65.196.091)</b>                                         | <b>110.227.310</b>                                          | <b>(136.785.769)</b>                                          | <b>355.714.998</b>                                            |
| <b>Pay Başına Kazanç (TL)</b>                                                                               | 17           | <b>(0,22)</b>                                               | <b>0,38</b>                                                 | <b>(0,47)</b>                                                 | <b>1,21</b>                                                   |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b>                                                                         |              | <b>01.01.2025<br/>30.06.2025</b>                            | <b>01.01.2024<br/>30.06.2024</b>                            | <b>01.04.2025<br/>30.06.2025</b>                              | <b>01.04.2024<br/>30.06.2024</b>                              |
| <b>Dönem Net Kârı/(Zararı)</b>                                                                              |              | <b>(65.196.091)</b>                                         | <b>110.227.310</b>                                          | <b>(136.785.769)</b>                                          | <b>355.714.998</b>                                            |
| <b>Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>                                                     |              | <b>352.473</b>                                              | <b>(62.965)</b>                                             | <b>115.491</b>                                                | <b>(32.354)</b>                                               |
| 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                                                       | -                                                             |
| <b>Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)</b>                                                                 |              | <b>352.473</b>                                              | <b>(62.965)</b>                                             | <b>115.491</b>                                                | <b>(32.354)</b>                                               |
| <b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>                                                                                |              | <b>(64.843.618)</b>                                         | <b>110.164.345</b>                                          | <b>(136.670.278)</b>                                          | <b>355.682.644</b>                                            |

İzleyen dipnotlar, özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet 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<br>Yeniden<br>Sınıflandırılmayacak<br>Birikmiş Diğer<br>Kapsamlı Gelirler ve<br>Giderler |                                              | Birikmiş Kârlar/(Zararlar)           |                                |                      |
|------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------|
|                              | Ödenmiş<br>Sermaye | Sermaye<br>Düzeltilme<br>Farkları | Pay İhraç<br>Primleri | Geri Alınmış<br>Paylar (-) | Tanımlanmış<br>Fayda Planları<br>Yeniden Ölçüm<br>Kazanç/<br>(Kayıpları)                                  | Kârdan<br>Ayrılan<br>Kısıtlanmış<br>Yedekler | Geçmiş Yıllar<br>Kâr/<br>(Zararları) | Net Dönem<br>Kârı/<br>(Zararı) | Toplam               |
| <b>01 Ocak 2024</b>          | <b>293.700.000</b> | <b>1.230.743.378</b>              | <b>2.925.862.337</b>  | <b>-</b>                   | <b>(550.272)</b>                                                                                          | <b>-</b>                                     | <b>2.613.572.908</b>                 | <b>645.582.953</b>             | <b>7.708.911.304</b> |
| 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)                                                                                                  | -                                            | -                                    | 110.227.310                    | 110.164.345          |
| <b>30 Haziran 2024</b>       | <b>293.700.000</b> | <b>1.230.743.378</b>              | <b>2.925.862.337</b>  | <b>(147.865.969)</b>       | <b>(613.237)</b>                                                                                          | <b>147.865.969</b>                           | <b>3.111.289.892</b>                 | <b>110.227.310</b>             | <b>7.671.209.680</b> |
| <b>01 Ocak 2025</b>          | <b>293.700.000</b> | <b>1.230.743.378</b>              | <b>2.925.862.337</b>  | <b>(723.295.620)</b>       | <b>(613.795)</b>                                                                                          | <b>795.426.186</b>                           | <b>2.463.729.675</b>                 | <b>(377.719.100)</b>           | <b>6.607.833.061</b> |
| Transferler                  | -                  | -                                 | -                     | -                          | -                                                                                                         | -                                            | (377.719.100)                        | 377.719.100                    | -                    |
| 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                                                                                                   | -                                            | -                                    | (65.196.091)                   | (64.843.618)         |
| <b>30 Haziran 2025</b>       | <b>293.700.000</b> | <b>1.230.743.378</b>              | <b>2.925.862.337</b>  | <b>(907.613.785)</b>       | <b>(261.322)</b>                                                                                          | <b>979.744.351</b>                           | <b>1.901.692.410</b>                 | <b>(65.196.091)</b>            | <b>6.358.671.278</b> |

İzleyen dipnotlar, özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

30 Haziran 2025 ve 2024 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet 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<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>01.01.2025<br>30.06.2025 | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>01.01.2024<br>30.06.2024 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akımları</b>                                                        | <b>204.867.142</b>                                          | <b>(360.251.747)</b>                                        |
| <b>Dönem Kârı/(Zararı)</b>                                                                               | <b>(65.196.091)</b>                                         | <b>110.227.310</b>                                          |
| <b>Dönem Net Kârı/(Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler;</b>                                        | <b>253.779.796</b>                                          | <b>1.252.943.958</b>                                        |
| Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler                                                         | 1.418.263                                                   | 1.399.448                                                   |
| Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler                                                          | 10.057.624                                                  | -                                                           |
| Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler                                                                       | (199.344)                                                   | 365.481                                                     |
| Faiz Gelirleri ve (Giderleri) İle İlgili Düzeltmeler                                                     | (12.449.577)                                                | (65.630.753)                                                |
| Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/(Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler                                        | 45.225.786                                                  | -                                                           |
| Vergi Geliri/(Gideri)                                                                                    | 116.448.066                                                 | -                                                           |
| Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar/(Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler          | 12.500.000                                                  | 12.354.215                                                  |
| Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler                                               | 80.778.978                                                  | 1.304.455.567                                               |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>                                                       | <b>22.544.163</b>                                           | <b>(1.723.423.015)</b>                                      |
| Finansal Yatırımlardaki Azalış/(Artış)                                                                   | -                                                           | (1.679.998.870)                                             |
| Ticari Alacaklardaki Azalış/(Artış) ile İlgili Düzeltmeler                                               | (16.146.798)                                                | 12.947.406                                                  |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış/(Artış) ile İlgili Düzeltmeler                           | (777.952)                                                   | (124.849)                                                   |
| Stoklardaki Azalışlar/(Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler                                                  | 120.602.623                                                 | 31.941.473                                                  |
| Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış/(Artış)                                                                | (100.020.383)                                               | (73.594.647)                                                |
| Ticari Borçlardaki Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                                                 | 356.964                                                     | 3.154.165                                                   |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/(Azalış)                                      | 123.593                                                     | 131.859                                                     |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                             | 6.933.754                                                   | 3.580.460                                                   |
| Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/(Azalış)                                                                   | 4.881.265                                                   | (31.842.843)                                                |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                             | 6.591.097                                                   | 10.382.831                                                  |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>                                                         | <b>211.127.868</b>                                          | <b>(360.251.747)</b>                                        |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler                           | (272.566)                                                   | -                                                           |
| Vergi İadeleri (Ödemeleri)                                                                               | (5.988.160)                                                 | -                                                           |
| <b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>                                            | <b>12.433.750</b>                                           | <b>51.601.947</b>                                           |
| 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                                                                                              | 6.258.951                                                   | 35.005.239                                                  |
| <b>C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>                                                      | <b>(178.482.271)</b>                                        | <b>(116.775.211)</b>                                        |
| 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)                                                   | (553.610)                                                   |
| Alınan Faiz                                                                                              | 5.936.631                                                   | 30.576.467                                                  |
| Diğer Nakit Girişleri/(Çıkışları)                                                                        | -                                                           | 391.147                                                     |
| <b>Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)</b> | <b>38.818.621</b>                                           | <b>(425.425.011)</b>                                        |
| <b>D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi</b>                    | <b>-</b>                                                    | <b>-</b>                                                    |
| <b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)</b>                                                 | <b>38.818.621</b>                                           | <b>(425.425.011)</b>                                        |
| <b>E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu</b>                                              | <b>880.904.535</b>                                          | <b>3.212.123.421</b>                                        |
| <b>F. Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi</b>                                           | <b>(125.890.513)</b>                                        | <b>(1.305.279.908)</b>                                      |
| <b>G. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu</b>                                              | <b>793.832.643</b>                                          | <b>1.481.418.502</b>                                        |

İzleyen dipnotlar, özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.



## Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Özet 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- ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, 9 Kasım 2020 tarihinde Okullu İnşaat Anonim Şirketi adıyla kısmi bölünme ile kurulmuştur. Şirket, "Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" "Şirket" ünvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Gayrimenkul yatırım ortaklığının dönüşümün de yer aldığı esas sözleşme değişikliği Torbalı Ticaret Sicili 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 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      |
| <b>Ödenmiş Sermaye</b>  | <b>293.700.000</b> | <b>%100</b> | <b>293.700.000</b> | <b>%100</b> |

(\*) 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).

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

30 Haziran 2025 Tarihli Özet 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 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).

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.

### **Finansal Tabloların Onaylanması**

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.

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

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

#### **Türkiye Muhasebe Standartlarına Uygunluk Beyanı**

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

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

Şirket, 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ilişkin özet finansal tablolarını TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı"na uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez ve Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte okunması gerekir.

## Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Özet 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.)

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

### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde 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 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               |

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

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem 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.

## Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2025 Tarihli Özet 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.)

- 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.

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

- Enflasyonun Şirket'in 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 Finansal Tablo Sunum Para Birimi

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

### İşletmenin Sürekliliği

Şirket, özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

### Netleştirme/Mahsup

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

### Dövizli İşlemler

Yıl içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur farkı geliri veya gideri 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     |

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

30 Haziran 2025 Tarihli Özet 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.)

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

Şirket finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, 30 Haziran 2025 dönemine ait özet finansal tabloları önceki dönemle (31 Aralık 2024) karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır. Cari dönem finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılabilir. Şirket, önceki dönem tarihli finansal tablolarında esas faaliyetlerden diğer gelir/(gider) ve finansman gelir/(gider) tutarlarını yeniden sınıflandırmıştır.

### **2.2 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 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, Şirket'in 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 Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

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

*-TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı*

*-UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı*

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

#### **iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK 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 KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayımlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

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

30 Haziran 2025 Tarihli Özet 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.)

*-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 Şirket için geçerli değildir.

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

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

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

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

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

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait özet finansal tablolar, ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait 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 tutarı bulunmamaktadır.

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

30 Haziran 2025 Tarihli Özet 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.)

| <b>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</b> | <b>30.06.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme A.Ş.  | 20.345.129        | 13.443.321        |
| <b>Toplam</b>                           | <b>20.345.129</b> | <b>13.443.321</b> |

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

|                                      | <b>01.01.2025</b>          | <b>01.01.2024</b>          |
|--------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                      | <b>30.06.2025</b>          | <b>30.06.2024</b>          |
| <b>İlişkili Taraflardan Gelirler</b> | <b>Finansman Gelirleri</b> | <b>Finansman Gelirleri</b> |
| Yahya Gıda A.Ş.                      | 1.067.836                  | -                          |
| Tuğay 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                  |
| <b>Toplam</b>                        | <b>3.704.271</b>           | <b>28.127.850</b>          |

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

|                                | 01.01.2025     |                | 01.01.2024          |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|----------------|
|                                | 30.06.2025     |                | 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**

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri aşağıda belirtilmiştir;

| <b>Nakit ve Nakit Benzerleri</b> | <b>30.06.2025</b>  | <b>31.12.2024</b>  |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Bankalar                         | 6.751.140          | 1.883.977          |
| -Vadesiz Mevduat                 | 6.751.140          | 1.883.977          |
| Diğer Menkul Kıymetler (*)       | 787.081.503        | 879.020.558        |
| <b>Toplam</b>                    | <b>793.832.643</b> | <b>880.904.535</b> |

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

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

| <b>Diğer Hazır Değerler</b> | <b>30.06.2025</b>  | <b>31.12.2024</b>  |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| 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            |
| <b>Toplam</b>               | <b>787.081.503</b> | <b>879.020.558</b> |

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

30 Haziran 2025 Tarihli Özet 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**

Şirket'in ticari alacakları aşağıda belirtilmiştir;

| <b>Ticari Alacaklar</b> | <b>30.06.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Alıcılar                | 16.185.009        | 7.032.957         |
| Alacak Senetleri        | 7.365.000         | -                 |
| <b>Toplam</b>           | <b>23.550.009</b> | <b>7.032.957</b>  |

Şirket'in ticari alacaklarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir;

| <b>Ticari Alacaklar Vade Dağılımı</b> | <b>30.06.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 0 - 3 Ay                              | 23.550.009        | 7.032.957         |
| <b>Toplam</b>                         | <b>23.550.009</b> | <b>7.032.957</b>  |

Şirket'in şüpheli ticari alacağı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Şirket'in ticari borçları aşağıda belirtilmiştir;

| <b>Ticari Borçlar</b> | <b>30.06.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Satıcılar             | 667.320           | 294.834           |
| <b>Toplam</b>         | <b>667.320</b>    | <b>294.834</b>    |

Şirket'in ticari borçlarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir;

| <b>Ticari Borçlar Vade Dağılımı</b> | <b>30.06.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 0 - 3 Ay                            | 667.320           | 294.834           |
| <b>Toplam</b>                       | <b>667.320</b>    | <b>294.834</b>    |

**NOT 6- STOKLAR**

| <b>Stoklar</b>           | <b>30.06.2025</b>    | <b>31.12.2024</b>    |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| 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)         | -                    |
| <b>Toplam</b>            | <b>2.069.557.391</b> | <b>2.200.217.638</b> |



**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

30 Haziran 2025 Tarihli Özet 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 stoklarını detayı aşağıda belirtilmiştir;

| <b>Stoklar</b>                                    | <b>30.06.2025</b>    | <b>31.12.2024</b>    |
|---------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Arsa Stoklar</b>                               | <b>1.468.372.134</b> | <b>1.462.942.972</b> |
| 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           |
| <b>Stok Değer Düşüklüğü</b>                       | <b>(10.057.624)</b>  | <b>-</b>             |
| Altınoluk 493 Ada 1 Parsel Arsası (Narlı Bölgesi) | (728.937)            | -                    |
| İzmir Çaybaşı 234 Ada 2 Parsel                    | (9.328.687)          | -                    |
| <b>Tamamlanan Konut Projeleri</b>                 | <b>611.242.881</b>   | <b>737.274.666</b>   |
| 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          |
| <b>Toplam</b>                                     | <b>2.069.557.391</b> | <b>2.200.217.638</b> |

Şirket 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;

|                                                   | <b>30.06.2025</b>    |
|---------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Arsa Stoklar</b>                               | <b>4.497.676.000</b> |
| 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           |
| <b>Tamamlanan Konut Projeleri</b>                 | <b>1.725.775.000</b> |
| 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          |
|                                                   | <b>6.223.451.000</b> |

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

30 Haziran 2025 Tarihli Özet 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- FİNANSAL YATIRIMLAR**

|                                        | Sahiplik Oranı |                      | Sahiplik Oranı |                      |
|----------------------------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|
|                                        | (%)            | 30.06.2025           | (%)            | 31.12.2024           |
| Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme A.Ş. | 100            | 1.679.998.870        | 100            | 1.679.998.870        |
| <b>Toplam</b>                          |                | <b>1.679.998.870</b> |                | <b>1.679.998.870</b> |

Şirket, 10 Ocak 2024 tarihli sözleşmeye göre Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme Anonim Şirketi'nin %100'ünü bağlı ortaklık olarak satın almıştır.

**NOT 8- YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıda açıklanmıştır;

| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 01.01.2025           | Girişler         | Çıkışlar            | Değer Artışı        | 30.06.2025           |
|-------------------------------|----------------------|------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Arazi ve Arsalar              | 1.332.950.652        | -                | (14.186.383)        | 1.863.731           | 1.320.628.000        |
| Binalar                       | 556.146.124          | 4.847.982        | (9.457.589)         | (47.089.517)        | 504.447.000          |
| <b>Toplam</b>                 | <b>1.889.096.776</b> | <b>4.847.982</b> | <b>(23.643.972)</b> | <b>(45.225.786)</b> | <b>1.825.075.000</b> |

| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 01.01.2024           | Girişler | Çıkışlar            | Değer Artışı        | 31.12.2024           |
|-------------------------------|----------------------|----------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Arazi ve Arsalar              | 1.261.931.394        | -        | (47.086.937)        | 118.106.195         | 1.332.950.652        |
| Binalar                       | 801.710.229          | -        | (35.180.638)        | (210.383.467)       | 556.146.124          |
| <b>Toplam</b>                 | <b>2.063.641.623</b> | <b>-</b> | <b>(82.267.575)</b> | <b>(92.277.272)</b> | <b>1.889.096.776</b> |

|                                      | 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           |
| <b>Toplam</b>                        |                | <b>1.320.628.000</b> | <b>504.447.000</b> | <b>1.825.075.000</b> |

|                                      | 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           |
| <b>Toplam</b>                        |                | <b>1.332.950.652</b> | <b>556.146.124</b> | <b>1.889.096.776</b> |

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değerlerle raporlamaktadır. 30 Haziran 2025 değerleri baz alınarak hazırlanan değerleme raporlarına göre gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri 1.825.075.000 TL'dir. Taşınmazların değerlemesinde maliyet yaklaşımı ve pazar yaklaşımı yöntemleri uygulanmıştır. Değer artışları/(azalışları) yatırım faaliyetlerinden gelir/(gider) olarak raporlanmıştır (Dipnot 13).

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

30 Haziran 2025 Tarihli Özet 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.)

---

**Torbalı Alışveriş Merkezi:** İzmir ili, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 1104 ada. 1 parsel kayıtlı. "Alışveriş merkezi ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 20.069 m<sup>2</sup> 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, Paşaaalanı 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 m<sup>2</sup> 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.

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

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

30 Haziran 2025 Tarihli Özet 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.)

---

**Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi:** 11 Ağustos 2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Hamidiye Mahallesi'nde 2.399 m<sup>2</sup>'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmeye başlamakta olan projenin toplam inşaat alanı 9.728 m<sup>2</sup>'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.

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

30 Haziran 2025 Tarihli Özet 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 DURAN VARLIKLAR**

Şirket'in maddi duran varlıkları ile bu varlıklarda yaşanan değişimler aşağıdaki tablolarda detaylı şekilde açıklanmıştır;

| <b>Maddi Duran Varlıklar</b>      | <b>01.01.2025</b>  | <b>Girişler</b>    | <b>Çıkışlar</b> | <b>Değer Artışı</b> | <b>Transfer</b>   | <b>30.06.2025</b>  |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|-----------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| Taşıtlar                          | 32.776.051         | -                  | -               | -                   | -                 | 32.776.051         |
| Demirbaşlar                       | 980.118            | 121.191            | -               | -                   | -                 | 1.101.309          |
| Yapılmakta Olan Yatırımlar        | -                  | -                  | -               | -                   | 61.626.519        | 61.626.519         |
| <b>Toplam</b>                     | <b>33.756.169</b>  | <b>121.191</b>     | <b>-</b>        | <b>-</b>            | <b>61.626.519</b> | <b>95.503.879</b>  |
| <b>Amortisman</b>                 |                    |                    |                 |                     |                   |                    |
| <b>Birikmiş Amortismanlar (-)</b> | <b>01.01.2025</b>  | <b>Gideri</b>      | <b>Çıkışlar</b> | <b>Değer Artışı</b> | <b>Transfer</b>   | <b>30.06.2025</b>  |
| Taşıtlar                          | (4.118.818)        | (1.300.267)        | -               | -                   | -                 | (5.419.085)        |
| Demirbaşlar                       | (512.880)          | (77.908)           | -               | -                   | -                 | (590.788)          |
| <b>Toplam</b>                     | <b>(4.631.698)</b> | <b>(1.378.175)</b> | <b>-</b>        | <b>-</b>            | <b>-</b>          | <b>(6.009.873)</b> |
| <b>Net Değer</b>                  | <b>29.124.471</b>  |                    |                 |                     |                   | <b>89.494.006</b>  |
| <b>Amortisman</b>                 |                    |                    |                 |                     |                   |                    |
| <b>Maddi Duran Varlıklar</b>      | <b>01.01.2024</b>  | <b>Girişler</b>    | <b>Çıkışlar</b> | <b>Değer Artışı</b> | <b>Transfer</b>   | <b>31.12.2024</b>  |
| Taşıtlar                          | 32.730.384         | 45.667             | -               | -                   | -                 | 32.776.051         |
| Demirbaşlar                       | 963.586            | 16.532             | -               | -                   | -                 | 980.118            |
| <b>Toplam</b>                     | <b>33.693.970</b>  | <b>62.199</b>      | <b>-</b>        | <b>-</b>            | <b>-</b>          | <b>33.756.169</b>  |
| <b>Amortisman</b>                 |                    |                    |                 |                     |                   |                    |
| <b>Birikmiş Amortismanlar (-)</b> | <b>01.01.2024</b>  | <b>Gideri</b>      | <b>Çıkışlar</b> | <b>Değer Artışı</b> | <b>Transfer</b>   | <b>31.12.2024</b>  |
| Taşıtlar                          | (1.492.093)        | (2.626.725)        | -               | -                   | -                 | (4.118.818)        |
| Demirbaşlar                       | (363.665)          | (149.215)          | -               | -                   | -                 | (512.880)          |
| <b>Toplam</b>                     | <b>(1.855.758)</b> | <b>(2.775.940)</b> | <b>-</b>        | <b>-</b>            | <b>-</b>          | <b>(4.631.698)</b> |
| <b>Net Değer</b>                  | <b>31.838.212</b>  |                    |                 |                     |                   | <b>29.124.471</b>  |

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

30 Haziran 2025 Tarihli Özet 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 10- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

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

| <b>Maddi Olmayan Duran Varlıklar</b> | <b>01.01.2025</b> | <b>Girişler</b> | <b>Çıkışlar</b> | <b>30.06.2025</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| Haklar                               | 366.024           | -               | -               | 366.024           |
| <b>Toplam</b>                        | <b>366.024</b>    | <b>-</b>        | <b>-</b>        | <b>366.024</b>    |
| <b>Amortisman</b>                    |                   |                 |                 |                   |
| <b>Birikmiş Amortismanlar (-)</b>    | <b>01.01.2025</b> | <b>Gideri</b>   | <b>Çıkışlar</b> | <b>30.06.2025</b> |
| Haklar                               | (154.276)         | (40.088)        | -               | (194.364)         |
| <b>Toplam</b>                        | <b>(154.276)</b>  | <b>(40.088)</b> | <b>-</b>        | <b>(194.364)</b>  |
| <b>Net Değer</b>                     | <b>211.748</b>    |                 |                 | <b>171.660</b>    |
| <b>Amortisman</b>                    |                   |                 |                 |                   |
| <b>Maddi Olmayan Duran Varlıklar</b> | <b>01.01.2024</b> | <b>Girişler</b> | <b>Çıkışlar</b> | <b>31.12.2024</b> |
| Haklar                               | 246.990           | 119.034         | -               | 366.024           |
| <b>Toplam</b>                        | <b>246.990</b>    | <b>119.034</b>  | <b>-</b>        | <b>366.024</b>    |
| <b>Amortisman</b>                    |                   |                 |                 |                   |
| <b>Birikmiş Amortismanlar (-)</b>    | <b>01.01.2024</b> | <b>Gideri</b>   | <b>Çıkışlar</b> | <b>31.12.2024</b> |
| Haklar                               | (93.833)          | (60.443)        | -               | (154.276)         |
| <b>Toplam</b>                        | <b>(93.833)</b>   | <b>(60.443)</b> | <b>-</b>        | <b>(154.276)</b>  |
| <b>Net Değer</b>                     | <b>153.157</b>    |                 |                 | <b>211.748</b>    |

**NOT 11- ÖZKAYNAKLAR****11.a Ödenmiş Sermaye**

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 hissedenden oluşmaktadır (31 Aralık 2024: esas sermaye tutarı 293.700.000 TL, her biri 1 TL nominal değerli olmak üzere 293.700.000 adet).

Şirket'in sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir;

|                               | <b>30.06.2025</b>    |                  | <b>31.12.2024</b>    |                  |
|-------------------------------|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
|                               | <b>Tutar</b>         | <b>Pay Oranı</b> | <b>Tutar</b>         | <b>Pay Oranı</b> |
| 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           |
| <b>Ödenmiş Sermaye</b>        | <b>293.700.000</b>   |                  | <b>293.700.000</b>   |                  |
| Sermaye Olumlu Farkları       | 1.230.743.378        |                  | 1.230.743.378        |                  |
| <b>Toplam Ödenmiş Sermaye</b> | <b>1.524.443.378</b> | <b>%100</b>      | <b>1.524.443.378</b> | <b>%100</b>      |

(\*) 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)).

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

30 Haziran 2025 Tarihli Özet 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 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).

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.

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

Şirket'in, 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          | -                |
| <b>Toplam</b>            | <b>(261.322)</b> | <b>(613.795)</b> |

**Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları**

Şirket'in maddi duran varlıkları değerleme artışları bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

**11.c Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

| <b>Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</b> | <b>30.06.2025</b>  | <b>31.12.2024</b>  |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Yasal Yedekler                             | 72.130.566         | 72.130.566         |
| Geri Alınan Paylara İlişkin Yasal Yedekler | 907.613.785        | 723.295.620        |
| <b>Toplam</b>                              | <b>979.744.351</b> | <b>795.426.186</b> |

**11.d Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)**

| <b>Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)</b> | <b>30.06.2025</b>    | <b>31.12.2024</b>    |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Dönem Başı                           | 2.463.729.675        | 2.613.572.908        |
| İlaveler                             | (377.719.100)        | 645.582.953          |
| Transfer (*)                         | (184.318.165)        | (795.426.186)        |
| <b>Toplam</b>                        | <b>1.901.692.410</b> | <b>2.463.729.675</b> |

(\*) Geri alım programı kapsamında yapılan transferlerdir.

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

30 Haziran 2025 Tarihli Özet 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.)

**11.e Paylara İlişkin Primler**

| <b>Paylara İlişkin Primler</b> | <b>30.06.2025</b>    | <b>31.12.2024</b>    |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| Hisse Senedi İhraç Primleri    | 2.925.862.337        | 2.925.862.337        |
| <b>Toplam</b>                  | <b>2.925.862.337</b> | <b>2.925.862.337</b> |

**11.f Geri Alınmış Paylar (-)**

|                         | <b>30.06.2025</b>    | <b>31.12.2024</b>    |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Geri Alınmış Paylar (-) | (907.613.785)        | (723.295.620)        |
| <b>Toplam</b>           | <b>(907.613.785)</b> | <b>(723.295.620)</b> |

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 12- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)**

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

| <b>Hasılat</b>                 | <b>01.01.2025<br/>30.06.2025</b> | <b>01.01.2024<br/>30.06.2024</b> |
|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 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                      |
| <b>Toplam</b>                  | <b>376.489.073</b>               | <b>260.747.288</b>               |
|                                | <b>01.01.2025<br/>30.06.2025</b> | <b>01.01.2024<br/>30.06.2024</b> |
| <b>Satışların Maliyeti (-)</b> |                                  |                                  |
| Satılan Mamul Maliyeti (-)     | (151.248.168)                    | (111.789.902)                    |
| - Bina Maliyetleri (-)         | (151.248.168)                    | (111.789.902)                    |
| <b>Toplam</b>                  | <b>(151.248.168)</b>             | <b>(111.789.902)</b>             |
| <b>Brüt Kâr/(Zarar)</b>        | <b>225.240.905</b>               | <b>148.957.386</b>               |



**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

30 Haziran 2025 Tarihli Özet 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 13- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)**

Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderlerinin yıllara göre detayı aşağıdaki gibidir;

|                                                     | <b>01.01.2025</b>    | <b>01.01.2024</b>    |
|-----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                     | <b>30.06.2025</b>    | <b>30.06.2024</b>    |
| <b>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</b>            |                      |                      |
| Fon Satış Kârları                                   | 38.950.627           | -                    |
| Fon Değer Değişimi Kârları                          | 35.456.361           | 635.934.512          |
| Fon Faiz Gelirleri                                  | 6.258.951            | 35.005.239           |
| Fon Kur Farkı Gelirleri                             | -                    | 4.944.339            |
| <b>Toplam</b>                                       | <b>80.665.939</b>    | <b>675.884.090</b>   |
|                                                     | <b>01.01.2025</b>    | <b>01.01.2024</b>    |
|                                                     | <b>30.06.2025</b>    | <b>30.06.2024</b>    |
| <b>Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)</b>        |                      |                      |
| Fon Değer Değişimi Zararları (-)                    | (55.518.603)         | (269.805.805)        |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Azalışları (Not 8) | (45.225.786)         | -                    |
| Fon Kur Farkı Giderleri (-)                         | -                    | (471.171)            |
| <b>Toplam</b>                                       | <b>(100.744.389)</b> | <b>(270.276.976)</b> |

**NOT 14- FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)**

Şirket'in finansman gelir ve giderlerinin yıllara göre detayı aşağıdaki gibidir;

|                                 | <b>01.01.2025</b> | <b>01.01.2024</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                 | <b>30.06.2025</b> | <b>30.06.2024</b> |
| <b>Finansman Gelirleri</b>      |                   |                   |
| Faiz Gelirleri                  | 2.232.360         | 2.448.617         |
| Adat Faiz Geliri                | 3.704.271         | 28.127.850        |
| <b>Toplam</b>                   | <b>5.936.631</b>  | <b>30.576.467</b> |
|                                 | <b>01.01.2025</b> | <b>01.01.2024</b> |
|                                 | <b>30.06.2025</b> | <b>30.06.2024</b> |
| <b>Finansman Giderleri (-)</b>  |                   |                   |
| Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri | (136.589)         | (701.746)         |
| <b>Toplam</b>                   | <b>(136.589)</b>  | <b>(701.746)</b>  |

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

30 Haziran 2025 Tarihli Özet 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 15- NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARINA) İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**

|                                                                        | 01.01.2025<br>30.06.2025 | 01.01.2024<br>30.06.2024 |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Parasal Kazanç/(Kayıp)</b>                                          |                          |                          |
| <b>Finansal Durum Tablosu Kalemleri</b>                                | <b>(199.672.453)</b>     | <b>(468.523.181)</b>     |
| <i>Stoklar</i>                                                         | 216.125.083              | 413.795.120              |
| <i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller</i>                                   | 270.109.438              | 397.129.128              |
| <i>Bağlı Ortaklıklar</i>                                               | 240.089.489              | 242.855.883              |
| <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>                                  | (291.834.896)            | (646.283.294)            |
| <b>Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri</b>                                | <b>67.277.334</b>        | <b>13.900.724</b>        |
| <i>Hasılat</i>                                                         | (13.346.110)             | (17.990.930)             |
| <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>                                         | 1.059.756                | 902.083                  |
| <i>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/(Giderler)</i>                      | (693)                    | (342.023)                |
| <i>Yatırım Faaliyetlerinden Gelir/(Giderler)</i>                       | (617.295)                | (33.897.044)             |
| <i>Finansman Gelir/(Giderleri)</i>                                     | (168.351)                | (476.980)                |
| <i>Dönem Vergi Gideri</i>                                              | 825.314                  | -                        |
| <b>Toplam</b>                                                          | <b>(132.395.119)</b>     | <b>(454.622.457)</b>     |

**NOT 16- 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.

|                                                              |                   |                   |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü</b>                          | <b>30.06.2025</b> | <b>31.12.2024</b> |
| Dönem Kârı Vergi ve Diğer Yasal Yükümlülükler Karşılıkları   | 16.505.918        | -                 |
| Dönem Kârının Peşin Ödenen Vergi ve Diğer Yükümlülükleri (-) | (5.988.160)       | -                 |
| <b>Toplam</b>                                                | <b>10.517.758</b> | <b>-</b>          |

**b-)Dönem Vergi Gelir/(Gideri)**

|                                      |                          |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                      | 01.01.2025<br>30.06.2025 | 01.01.2024<br>30.06.2024 |
| <b>Vergi Gelir/(Gideri)</b>          |                          |                          |
| Dönemin Vergi Geliri/(Gideri)        | (17.331.232)             | -                        |
| Ertelenen Vergi Geliri/(Gideri)      | (99.116.834)             | -                        |
| <b>Faaliyet Vergi Gelir/(Gideri)</b> | <b>(116.448.066)</b>     | <b>-</b>                 |

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

30 Haziran 2025 Tarihli Özet 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**

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'lere göre hazırlanmış 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 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. Şirket 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**

30 Haziran 2025 Tarihli Özet 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.)

| <b>Dönem Kâr/(Zararda) Muhasebeleştirilen/30 Haziran 2025</b> | <b>Geçici Farklar</b>  | <b>Ertelenen Vergi</b> |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                     | 55.073.221             | 16.521.966             |
| Finansal Yatırımlar                                           | (358.928.355)          | (107.678.507)          |
| Stoklar                                                       | (746.393.116)          | (223.917.934)          |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                                 | (1.719.751.914)        | (515.925.574)          |
| Maddi Duran Varlıklar                                         | 1.068.955.356          | 320.686.607            |
| 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             |
| <b>Net Ertelenen Vergi</b>                                    | <b>(1.211.250.276)</b> | <b>(363.375.082)</b>   |

| <b>Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen/30 Haziran 2025</b>                     | <b>Geçici Farklar</b> | <b>Ertelenen Vergi</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları) | (373.318)             | 111.995                |
| <b>Toplam Net Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)</b>                               | <b>(373.318)</b>      | <b>111.995</b>         |

|                                              |                        |                      |
|----------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| <b>Net Vergi Varlık/(Yükümlülük) Toplamı</b> | <b>(1.211.623.594)</b> | <b>(363.263.087)</b> |
| <b>Toplam</b>                                |                        | <b>(363.263.087)</b> |

| <b>Dönem Kâr/(Zararda) Muhasebeleştirilen/31 Aralık 2024</b> | <b>Geçici Farklar</b>  | <b>Ertelenen Vergi</b> |
|--------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| 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)          | (180.906.570)          |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                                | (1.771.707.908)        | (531.512.372)          |
| Maddi Duran Varlıklar                                        | 1.165.996.955          | 349.799.086            |
| 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             |
| <b>Net Ertelenen Vergi</b>                                   | <b>(1.027.419.654)</b> | <b>(308.225.896)</b>   |

| <b>Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen/31 Aralık 2024</b>                      | <b>Geçici Farklar</b> | <b>Ertelenen Vergi</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları) | (613.795)             | -                      |
| <b>Toplam Net Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)</b>                               | <b>(613.795)</b>      | <b>-</b>               |

|                                              |                        |                      |
|----------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| <b>Net Vergi Varlık/(Yükümlülük) Toplamı</b> | <b>(1.028.033.449)</b> | <b>(308.225.896)</b> |
| <b>Toplam</b>                                |                        | <b>(308.225.896)</b> |

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

30 Haziran 2025 Tarihli Özet 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- PAY BAŞINA KAZANÇ**

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

|                                      | <b>01.01.2025</b>  | <b>01.01.2024</b>  |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Pay Başına Kazanç/(Kayıp)</b>     | <b>30.06.2025</b>  | <b>30.06.2024</b>  |
| a.Dönem Net Kârı/(Zararı)            | (65.196.091)       | 110.227.310        |
| 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> |
| <b>a/b.Pay Başına Kazanç/(Kayıp)</b> | <b>(0,22)</b>      | <b>0,38</b>        |

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

30 Haziran 2025 Tarihli Özet 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 18- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ****Kredi Riski**

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

| 30.06.2025                                                                                                                                       | Alacaklar         |                              |                   |                              | Bankalardaki<br>Mevduat | Diğer       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------------|-------------|
|                                                                                                                                                  | Ticari Alacaklar  |                              | Diğer Alacaklar   |                              |                         |             |
|                                                                                                                                                  | İlişkili<br>Taraf | İlişkili<br>Olmayan<br>Taraf | İlişkili<br>Taraf | İlişkili<br>Olmayan<br>Taraf |                         |             |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski<br>(E=A+B+C+D)                                                                       | -                 | 23.550.009                   | -                 | 1.532.606                    | 6.751.140               | 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                   | -                 | 1.532.606                    | 6.751.140               | 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**

30 Haziran 2025 Tarihli Özet 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<br>Mevduat | Diğer              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------|
|                                                                                                                                                  | Ticari Alacaklar  |                              | Diğer Alacaklar   |                              |                         |                    |
|                                                                                                                                                  | İlişkili<br>Taraf | İlişkili<br>Olmayan<br>Taraf | İlişkili<br>Taraf | İlişkili<br>Olmayan<br>Taraf |                         |                    |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)</b>                                                                   | -                 | <b>7.032.957</b>             | -                 | <b>754.654</b>               | <b>1.883.977</b>        | <b>879.020.558</b> |
| - 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                    | -                 | 754.654                      | 1.883.977               | 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 değerın teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                      | -                 | -                            | -                 | -                            | -                       | -                  |

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

30 Haziran 2025 Tarihli Özet 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. Şirket yönetimi, önceki yıllarda olduğu gibi yeterli miktarda nakit sağlamak ve kredi yoluyla fonlamayı mümkün kılmak suretiyle, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır. Şirket likidite yönetimini beklenen vadelere ve sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirmektedir. Şirket'in türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

| <b>30.06.2025</b>                                  |                      |                                                                    |                         |                           |                            |                           |                    |
|----------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------|
| <b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>                   | <b>Defter Değeri</b> | <b>Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı (VI=I+II+III+IV+V)</b> | <b>3 Aydan Kısa (I)</b> | <b>3-12 Ay Arası (II)</b> | <b>1-5 Yıl Arası (III)</b> | <b>5 Yıldan Uzun (IV)</b> | <b>Vadesiz (V)</b> |
|                                                    |                      |                                                                    |                         |                           |                            |                           |                    |
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>        |                      |                                                                    |                         |                           |                            |                           |                    |
| Banka Kredileri                                    | -                    | -                                                                  | -                       | -                         | -                          | -                         | -                  |
| Kredi Kartı Borçları                               | -                    | -                                                                  | -                       | -                         | -                          | -                         | -                  |
| <b>Beklenen vadeler</b>                            | <b>Defter Değeri</b> | <b>Beklenen Nakit Çıktılar Toplamı (VI=I+II+III+IV+V)</b>          | <b>3 Aydan Kısa (I)</b> | <b>3-12 Ay Arası (II)</b> | <b>1-5 Yıl Arası (III)</b> | <b>5 Yıldan Uzun (IV)</b> | <b>Vadesiz (V)</b> |
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>        |                      |                                                                    |                         |                           |                            |                           |                    |
| Ticari Borçlar                                     | 667.320              | 667.320                                                            | 667.320                 | -                         | -                          | -                         | -                  |
| Diğer Borçlar                                      | 20.377.075           | 20.377.075                                                         | -                       | 20.377.075                | -                          | -                         | -                  |
| 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**

30 Haziran 2025 Tarihli Özet 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.)

|                                                    |                      |                                                                    |                         |                           |                            |                           |                    |
|----------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------|
| <b>31.12.2024</b>                                  |                      |                                                                    |                         |                           |                            |                           |                    |
| <b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>                   | <b>Defter Değeri</b> | <b>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)</b> | <b>3 Aydan Kısa (I)</b> | <b>3-12 Ay Arası (II)</b> | <b>1-5 Yıl Arası (III)</b> | <b>5 Yıldan Uzun (IV)</b> | <b>Vadesiz (V)</b> |
|                                                    |                      |                                                                    |                         |                           |                            |                           |                    |
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>        |                      |                                                                    |                         |                           |                            |                           |                    |
| Banka Kredileri                                    | -                    | -                                                                  | -                       | -                         | -                          | -                         | -                  |
| Kredi Kartı Borçları                               | -                    | -                                                                  | -                       | -                         | -                          | -                         | -                  |
| <b>Beklenen vadeler</b>                            | <b>Defter Değeri</b> | <b>Beklenen nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)</b>          | <b>3 Aydan Kısa (I)</b> | <b>3-12 Ay Arası (II)</b> | <b>1-5 Yıl Arası (III)</b> | <b>5 Yıldan Uzun (IV)</b> | <b>Vadesiz (V)</b> |
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>        |                      |                                                                    |                         |                           |                            |                           |                    |
| Ticari Borçlar                                     | 294.834              | 294.834                                                            | 294.834                 | -                         | -                          | -                         | -                  |
| Diğer Borçlar                                      | 13.443.321           | 13.443.321                                                         | -                       | 13.443.321                | -                          | -                         | -                  |
| Diğer Karşılıklar                                  | -                    | -                                                                  | -                       | -                         | -                          | -                         | -                  |
| Diğer Yükümlülükler                                | 744.537              | 744.537                                                            | 744.537                 | -                         | -                          | -                         | -                  |
| 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**

30 Haziran 2025 Tarihli Özet 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**

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

**Sermaye Riski Yönetimi**

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

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

|                                      | 30.06.2025           | 31.12.2024           |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Toplam Borçlar                       | 405.979.508          | 328.973.338          |
| Nakit ve Nakit Benzerleri (-)        | (793.832.643)        | (880.904.535)        |
| <b>Net Borç</b>                      | <b>(387.853.135)</b> | <b>(551.931.197)</b> |
|                                      | <b>30.06.2025</b>    | <b>31.12.2024</b>    |
| Net Borç                             | (387.853.135)        | (551.931.197)        |
| Toplam Özkaynaklar                   | 6.358.671.278        | 6.607.833.061        |
| <b>Toplam Sermaye</b>                | <b>5.970.818.143</b> | <b>6.055.901.864</b> |
| <b>Net Borç/Toplam Sermaye Oranı</b> | <b>(0,06)</b>        | <b>(0,09)</b>        |
|                                      | <b>30.06.2025</b>    | <b>31.12.2024</b>    |
| Dönen Varlıklar                      | 3.169.906.313        | 3.277.442.742        |
| Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar        | 42.262.784           | 19.907.058           |
| <b>Cari Oran</b>                     | <b>75,00</b>         | <b>164,64</b>        |
|                                      | <b>30.06.2025</b>    | <b>31.12.2024</b>    |
| Finansal Borçlar                     | -                    | -                    |
| Toplam Aktif                         | 6.764.650.786        | 6.936.806.399        |
| <b>Finansal Borçlar/Toplam Aktif</b> | <b>-</b>             | <b>-</b>             |

**NOT 19- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Şirket 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**

30 Haziran 2025 Tarihli Özet 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 20- 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**

30 Haziran 2025 Tarihli Özet 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, SPK'nın Seri: III No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"ne göre portföy sınırlamalarına uyum kontrolü tablosu aşağıdaki gibidir;

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

  

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

30 Haziran 2025 Tarihli Özet 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.)

|   | <b>Portföy Sınırlamaları</b>                                                                                            | <b>İlgili Düzenleme</b>    | <b>Cari Dönem</b> | <b>Önceki Dönem</b> | <b>Asgari/ Azami Oranı</b> |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|---------------------|----------------------------|
| 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 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.