

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

01 Ocak-30 Eylül 2025 Ara Hesap
Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal
Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

İÇİNDEKİLER

Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu	1
Özet Konsolide Kâr veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	2
Özet Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu	3
Özet Konsolide Nakit Akış Tablosu	4
Özet Konsolide Finansal Tablo Dipnotları	5-34

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

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

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

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR	No	30.09.2025	31.12.2024
Dönen Varlıklar		3.503.807.023	3.524.379.345
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	876.723.866	947.011.868
Ticari Alacaklar	5	4.185.008	7.560.736
Diğer Alacaklar		64.677.806	1.752.010
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	3	63.200.000	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.477.806	1.752.010
Stoklar	6	2.167.679.368	2.365.330.373
Peşin Ödenmiş Giderler		370.931.262	170.511.291
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		-	7.356
Diğer Dönen Varlıklar		19.609.713	32.205.711
Duran Varlıklar		6.273.670.579	6.060.999.466
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	6.176.873.899	5.963.957.399
Maddi Duran Varlıklar	8	96.634.044	31.310.082
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9	162.636	227.638
Peşin Ödenmiş Giderler		-	65.504.347
Toplam Varlıklar		9.777.477.602	9.585.378.811
KAYNAKLAR		30.09.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler		49.162.928	19.194.410
Ticari Borçlar	5	8.497.174	316.959
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		862.509	689.197
Diğer Borçlar		33.473	1.172
Ertelenmiş Gelirler		29.787.687	17.245.314
Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	14	9.134.163	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		273.066	126.306
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		273.066	126.306
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		574.856	815.462
Uzun Vadeli Yükümlülükler		719.503.888	553.421.911
Uzun Vadeli Karşılıklar		535.766	903.449
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		535.766	903.449
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	14	718.968.122	552.518.462
Özkaynaklar	10	9.008.810.786	9.012.762.490
Ödenmiş Sermaye		293.700.000	293.700.000
Sermaye Düzeltme Farkları		1.345.143.432	1.345.143.432
Geri Alınmış Paylar (-)		(975.724.590)	(777.574.486)
Paylara İlişkin Primler/(İskontolar) (+/-)		3.145.430.222	3.145.430.222
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(335.525)	(659.856)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)		(335.525)	(659.856)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.053.268.109	855.118.005
Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)		3.953.455.069	2.648.617.362
Net Dönem Kârı/(Zararı)		193.874.069	1.502.987.811
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar		9.777.477.602	9.585.378.811

İzleyen dipnotlar, özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

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

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

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
		01.01.2025	01.01.2024	01.07.2025	01.07.2024
KÂR VEYA ZARAR TABLOSU	No	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
Hasılat	11	612.987.787	490.891.499	208.245.536	207.633.909
Satışların Maliyeti (-)	11	(235.351.645)	(148.682.460)	(72.591.980)	(28.503.417)
Brüt Kâr/(Zarar)		377.636.142	342.209.039	135.653.556	179.130.492
Genel Yönetim Giderleri (-)		(16.834.152)	(20.803.101)	(5.618.207)	(4.892.071)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(16.532.860)	(15.896.868)	(7.765.411)	(5.572.603)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		341.014	6.812.249	(21.405)	(486.714)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(10.825.690)	(2.452.993)	999	291.896
Esas Faaliyet Kârı/(Zararı)		333.784.454	309.868.326	122.249.532	168.471.000
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	12	416.979.258	1.392.560.978	16.911.259	239.674.600
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	12	(59.618.305)	(425.973.055)	48.686.328	(135.413.462)
Faaliyet Kârı/(Zararı)		691.145.407	1.276.456.249	187.847.119	272.732.138
Finansman Gelirleri		7.891.436	39.401.062	1.509.298	6.341.629
Finansman Giderleri (-)		(174.710)	(807.063)	(27.799)	(52.425)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	13	(198.386.122)	(592.376.112)	(87.206.033)	(288.376.783)
Vergi Öncesi Kârı/(Zararı)		500.476.011	722.674.136	102.122.585	(9.355.441)
Vergi Gelir/(Gideri)	14	(306.601.942)	-	(59.139.738)	-
Dönemin Vergi Gideri (-)		(28.085.813)	-	(9.453.979)	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)		(278.516.129)	-	(49.685.759)	-
Dönem Net Kârı/(Zararı)		193.874.069	722.674.136	42.982.847	(9.355.441)
Pay Başına Kazanç (TL)	15	0,66	2,46	0,15	(0,03)
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU		01.01.2025	01.01.2024	01.07.2025	01.07.2024
		30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
Dönem Net Kârı/(Zararı)		193.874.069	722.674.136	42.982.847	(9.355.441)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		324.331	(61.121)	(54.593)	6.569
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)		180.535	(61.121)	(77.988)	6.569
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/(Gideri)		143.796	-	23.395	-
Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)		324.331	(61.121)	(54.593)	6.569
Toplam Kapsamlı Gelir		194.198.400	722.613.015	42.928.254	(9.348.872)

İzleyen dipnotlar, özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

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

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

					Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Birikmiş Kârlar	
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri	Geri Alınmış Paylar (-)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/ (Kayıpları)	Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kâr/ (Zararları)	Net Dönem Kârı/ (Zararı)	Toplam
01 Ocak 2024	293.700.000	1.345.143.432	3.145.430.222	-	(591.566)	-	2.809.705.402	694.029.965	8.287.417.455
Transferler	-	-	-	-	-	77.543.519	616.486.446	(694.029.965)	-
Payların Geri Alım İşlemleri Dolayısıyla Meydana Gelen Artış/(Azalış)	-	-	-	(457.915.442)	-	457.915.442	(457.915.442)	-	(457.915.442)
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	(61.121)	-	-	722.674.136	722.613.015
30 Eylül 2024	293.700.000	1.345.143.432	3.145.430.222	(457.915.442)	(652.687)	535.458.961	2.968.276.406	722.674.136	8.552.115.028
01 Ocak 2025	293.700.000	1.345.143.432	3.145.430.222	(777.574.486)	(659.856)	855.118.005	2.648.617.362	1.502.987.811	9.012.762.490
Transferler	-	-	-	-	-	-	1.502.987.811	(1.502.987.811)	-
Payların Geri Alım İşlemleri Dolayısıyla Meydana Gelen Artış/(Azalış)	-	-	-	(198.150.104)	-	198.150.104	(198.150.104)	-	(198.150.104)
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	324.331	-	-	193.874.069	194.198.400
30 Eylül 2025	293.700.000	1.345.143.432	3.145.430.222	(975.724.590)	(335.525)	1.053.268.109	3.953.455.069	193.874.069	9.008.810.786

İzleyen dipnotlar, özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

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

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2025 30.09.2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.2024 30.09.2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları	299.421.431	(219.838.226)
Dönem Kârı/(Zararı)	193.874.069	722.674.136
Dönem Net Kârı/(Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler;	161.874.518	1.448.932.906
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	2.310.652	2.276.014
Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	10.812.386	-
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	(12.151)	402.830
Faiz Gelirleri ve (Giderleri) İle İlgili Düzeltmeler	(20.846.263)	(107.959.310)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları/(Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	(264.707.799)	(28.132.741)
Vergi Geliri/(Gideri) ile İlgili Düzeltmeler	306.601.942	-
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar/(Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	50.500.000	36.954.928
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler	77.215.751	1.545.391.185
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	(39.466.474)	(2.391.445.268)
Ticari Alacaklardaki Azalış/(Artış) ile İlgili Düzeltmeler	3.773.768	15.203.031
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış/(Artış) ile İlgili Düzeltmeler	(62.925.796)	478.537
Stoklardaki Azalışlar/(Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	186.838.619	(2.338.178.139)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış/(Artış)	(200.419.971)	(70.352.399)
Ticari Borçlardaki Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	8.163.528	(3.375.453)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış/(Azalış)	173.312	(177.561)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	32.301	(998.460)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/(Azalış)	12.542.373	(12.624.950)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/(Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	12.355.392	18.580.126
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	316.282.113	(219.838.226)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	(354.764)	-
Vergi İadeleri/(Ödemeleri)	(16.505.918)	-
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	12.669.733	120.006.525
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(1.318.403)	(194.835)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	6.503.092	51.486.322
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(5.211.793)	-
Alınan Faiz	12.696.837	68.715.038
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	(190.382.031)	(418.513.936)
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları	(198.150.104)	(457.915.442)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	23.737.949
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	-	(23.010.411)
Ödenen Faiz	(123.363)	(614.059)
Alınan Faiz	7.891.436	39.401.062
Diğer Nakit Girişleri/(Çıkışları)	-	(113.035)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)	121.709.133	(518.345.637)
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)	121.709.133	(518.345.637)
E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	947.011.868	3.453.173.431
F. Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi	(191.997.135)	(1.546.329.918)
G. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	876.723.866	1.388.497.876

İzleyen dipnotlar, özet konsolide finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 1- GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

Şirket'in yasal merkezi ve şube adresleri aşağıdaki gibidir;

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

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

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

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

Şirket'in yasal kayıtlarına göre sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir;

	30.09.2025		31.12.2024	
	Tutar	Pay Oranı	Tutar	Pay Oranı
Cem OKULLU	11.200.000	%3,81	20.000.000	%6,81
Adra Holding A.Ş.	200.000.000	%68,10	200.000.000	%68,10
Halka Açık Hisseler (*)	82.500.000	%28,09	73.700.000	%25,09
Ödenmiş Sermaye	293.700.000	%100	293.700.000	%100

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

Şirket'in 30 Eylül 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).

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

Şirket'in B Grubu Hamiline yazılı paylara ait 73.700.000 adet hisse ise 20 Eylül 2023 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlamıştır. Borsada işlem gören hisse sayısı 82.500.000 adet olup halka açıklık oranı %28,09'dur.

Özet Konsolide Finansal Tabloların Onaylanması

Özet konsolide finansal tablolar, **10 Kasım 2025** tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından yayımlanmak üzere onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici organların yasal finansal tabloları yayımlandıktan sonra değiştirme yetkileri vardır.

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

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

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

Şirket, 17 Ekim 2023 tarihinde İzmir'de kurulmuştur. Şirket'in merkez adresi Altınyunus Mah. 3447 Sk. Ilıca Otel No: 2 Çeşme/İzmir'dir. Şirket'in ana faaliyet konusu; otel, motel, hostel, kamping, pansiyon vb. yerlerin kurulması, kiralanması ve işletilmesidir. Şirket ayrıca turistik amaçlı her türlü, kara, deniz, hava ulaşım araçları ile eğlence ve sportif amaçlı araçların iktisabı, kullanılması ve işletilmesini de yapmaktadır. Bu hususlar haricinde şirket ayrıca, turistik amaçlı olsun veya olmasın her türlü taşınır ve taşınmaz malların yerli ve yabancı uyruklu üçüncü kişilere kiralanması konusunda da faaliyet göstermektedir. Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından 10 Ocak 2024 tarihinde satın alınmıştır.

NOT 2- ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Türkiye Muhasebe Standartlarına Uygunluk Beyanı

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Konsolide Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30.09.2025	3.367,22	1,0000
30.09.2024	2.526,16	1,3329
31.12.2024	2.684,55	1,2543

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

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

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

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

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

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

Karşılaştırmalı Rakamlar

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

Geçerli Para Birimi ve Konsolide Finansal Tablo Sunum Para Birimi

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

İşletmenin Sürekliliği

Grup, özet konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Netleştirme/Mahsup

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Dövizli İşlemler

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

	USD		EURO	
	Döviz Alış	Döviz Satış	Döviz Alış	Döviz Satış
30.09.2025	41,5068	41,5816	48,7512	48,8390
31.12.2024	35,2803	35,3438	36,7362	36,8024

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Konsolide Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Grup özet konsolide finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, 30 Eylül 2025 dönemine ait özet konsolide finansal tabloları önceki dönemle (31 Aralık 2024) karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır. Cari dönem özet konsolide finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılabilir.

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

2.2 Konsolidasyon Esasları

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

	Grup'un Sermayedeki Pay Oranı ve Oy Kullanma Hakkı Oranı (%)	
	30.09.2025	31.12.2024
Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme Anonim Şirketi (*)	%100	%100

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

Özet konsolide finansal tablolar, Şirket'in ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin özet finansal tablolarını kapsar. Kontrol, Grup'un aşağıdaki şartları sağlaması ile sağlanır;

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

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

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

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

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

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

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

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

Grup'un Mevcut Bağlı Ortaklarının Sermaye Payındaki Değişiklikler

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

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

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

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

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

-TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

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

ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Özet 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. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

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

-TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

-TFRS 7 ve 9 Değişiklikleri: Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü, Doğaya Bağlı Elektriğe Dayalı Sözleşmeler

-TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

-TFRS 19 – Yeni kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar

-TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

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

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

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

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

-UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

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

Söz konusu standartlar Grup için geçerli değildir.

2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolar, ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 Standardı'na uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

NOT 3- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı 1.931.139 TL'dir (31 Aralık 2024: 2.609.497 TL).

İlişkili taraflarla gerçekleşen ticari alacak ve ticari borç tutarı bulunmamaktadır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	30.09.2025	31.12.2024
Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	49.700.000	-
Natürel Frozen A.Ş.	13.500.000	-
Toplam	63.200.000	-

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

	01.01.2025	01.01.2024
	30.09.2025	30.09.2024
İlişkili Taraflardan Gelirler	Finansman Gelirleri	Finansman Gelirleri
Yahya Gıda A.Ş.	1.147.971	-
Tuğay Gıda San. ve Tic. A.Ş.	429.884	6.789.076
Cem Zeytin A.Ş.	1.217.719	12.693.313
Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	2.176.664	16.117.861
Toplam	4.972.238	35.600.250

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

	01.01.2025		01.01.2024		
	30.09.2025		30.09.2024		
İlişkili Taraflara Giderler	Kira Giderleri	Diğer Giderler	Finansman Giderleri	Kira Giderleri	Diğer Giderler
Anadolu Gayrimenkul Yat. A.Ş.	-	-	(12.735)	-	-
Adra Holding A.Ş.	-	(1.037.310)	-	-	-
Tuğay Gıda Sanayi ve Tic. A.Ş.	(394.339)	-	-	(336.485)	(59.585)
Toplam	(394.339)	(1.037.310)	(12.735)	(336.485)	(59.585)
Genel Toplam	(1.431.649)		(408.805)		

NOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve Nakit Benzerleri	30.09.2025	31.12.2024
Bankalar	46.260.139	2.026.250
-Vadesiz Mevduat	46.260.139	2.026.250
Diğer Menkul Kıymetler (*)	830.463.727	944.985.618
Toplam	876.723.866	947.011.868

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

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

Diğer Hazır Değerler	30.09.2025	31.12.2024
Hisse Senedi A	256.950.000	272.621.209
Hisse Senedi B	434.160.000	544.866.130
Hisse Senedi C	-	73.702.426
Fon A	139.353.727	53.359.573
Fon B	-	436.280
Toplam	830.463.727	944.985.618

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 5- TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Grup'un ticari alacakları aşağıda belirtilmiştir;

Ticari Alacaklar	30.09.2025	31.12.2024
Alıcılar	4.185.008	7.560.736
Toplam	4.185.008	7.560.736

Grup'un ticari alacaklarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir;

Ticari Alacaklar Vade Dağılımı	30.09.2025	31.12.2024
0 - 3 Ay	4.185.008	7.560.736
Toplam	4.185.008	7.560.736

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

Grup'un ticari borçları aşağıda belirtilmiştir;

Ticari Borçlar	30.09.2025	31.12.2024
Satıcılar	8.497.174	316.959
Toplam	8.497.174	316.959

Grup'un ticari borçlarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir;

Ticari Borçlar Vade Dağılımı	30.09.2025	31.12.2024
0 - 3 Ay	8.497.174	316.959
Toplam	8.497.174	316.959

NOT 6- STOKLAR

Stoklar	30.09.2025	31.12.2024
İlk Madde ve Malzeme	1.584.793.136	1.572.727.800
Mamuller	593.698.618	792.602.573
Stok Değer Düşüklüğü (-)	(10.812.386)	-
Toplam	2.167.679.368	2.365.330.373

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Grup'un stoklarının detayı aşağıda belirtilmiştir;

Stoklar	30.09.2025	31.12.2024
Arsa Stoklar	1.584.793.136	1.572.727.800
Şehzadeler 931 Ada 13 ve 933 Ada 8 Parsel Arsası	214.959.915	214.070.341
Altınoluk 356 Ada 1 Parsel Arsası (Narlı Bölgesi)	226.646.741	226.646.741
Altınoluk 361 Ada 1 Parsel Arsası (Narlı Bölgesi)	318.406.928	318.406.928
Altınoluk 492 Ada 3 Parsel Arsası (Narlı Bölgesi)	16.189.326	16.189.326
Altınoluk 493 Ada 1 Parsel Arsası (Narlı Bölgesi)	1.498.543	1.498.543
Yolören 1835 Parsel Arsası	193.970.883	193.970.883
Turgutlu Yedi Eylül Arsası	212.854.115	212.021.304
Manisa Yunusemre 2057 Ada 3 Parsel	301.207.680	291.741.394
İzmir Çaybaşı 234 Ada 2 Parsel	98.182.340	98.182.340
Adra 4 Projesi Karşıyaka 25051 Ada 1 Parsel	296.465	-
Adra 4 Projesi Karşıyaka 26941 Ada 1 Parsel	150.000	-
Adra 4 Projesi Karşıyaka 26943 Ada 1 Parsel	430.200	-
Stok Değer Düşüklüğü	(10.812.386)	-
Altınoluk 493 Ada 1 Parsel Arsası (Narlı Bölgesi)	(783.639)	-
İzmir Çaybaşı 234 Ada 2 Parsel	(10.028.747)	-
Tamamlanan Konut Projeleri	593.698.618	792.602.573
Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi	167.334.745	213.969.431
Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi	32.807.307	35.888.671
Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi	243.468.280	392.656.185
Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi	150.088.286	150.088.286
Toplam	2.167.679.368	2.365.330.373

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

	30.09.2025 (GUD Değerleri) (Sunum Endeksli)	30.06.2025 (GUD Değerleri)
Arsa Stoklar	4.835.198.785	4.497.676.000
Şehzadeler 931 Ada 13 ve 933 Ada 8 Parsel Arsası	1.898.179.071	1.765.676.000
Altınoluk 356 Ada 1 Parsel Arsası (Narlı Bölgesi)	478.018.234	444.650.000
Altınoluk 361 Ada 1 Parsel Arsası (Narlı Bölgesi)	720.924.385	670.600.000
Altınoluk 492 Ada 3 Parsel Arsası (Narlı Bölgesi)	36.642.869	34.085.000
Altınoluk 493 Ada 1 Parsel Arsası (Narlı Bölgesi)	714.904	665.000
Yolören 1835 Parsel Arsası	290.261.831	270.000.000
Turgutlu Yedi Eylül Arsası	731.029.797	680.000.000
Manisa Yunusemre 2057 Ada 3 Parsel	591.274.101	550.000.000
İzmir Çaybaşı 234 Ada 2 Parsel	88.153.593	82.000.000
Tamamlanan Konut Projeleri (*)	1.855.283.747	1.576.118.000
Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi	619.034.957	566.609.000
Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi	135.810.286	114.750.000
Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi	802.667.492	617.774.000
Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi	297.771.012	276.985.000
	6.690.482.532	6.073.794.000

(*) Şirket'in tamamlanan konut projelerinden 800 Ada, 798 Ada ve 799 Ada nolu projelerinde, Haziran-Eylül ayları arasındaki dönemde toplam 17 daire satışı gerçekleşmiştir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıda açıklanmıştır;

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Değer Artışı	Sınıflama	30.09.2025
Arazi ve Arsalar	5.321.297.583	-	(34.201.855)	308.980.372	-	5.596.076.100
Binalar	642.659.816	5.211.793	(22.801.237)	(44.272.573)	-	580.797.799
Toplam	5.963.957.399	5.211.793	(57.003.092)	264.707.799	-	6.176.873.899

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	Değer Artışı	Sınıflama	31.12.2024
Arazi ve Arsalar	1.356.631.547	-	(50.620.521)	1.681.305.705	2.333.980.852	5.321.297.583
Binalar	861.873.626	-	(37.820.727)	(263.202.161)	81.809.078	642.659.816
Toplam	2.218.505.173	-	(88.441.248)	1.418.103.544	2.415.789.930	5.963.957.399

	Kullanım Amacı	Arsa Payı	Bina Değeri	30.09.2025 Toplam
Torbalı Alışveriş Merkezi	Kira Geliri	449.368.317	222.534.071	671.902.388
Balıkesir Alışveriş Merkezi	Kira Geliri	951.413.780	231.134.421	1.182.548.201
Edremit 677 Ada 16 Parsel İşyeri	Kira Geliri	-	76.000.223	76.000.223
Edremit Zeytinli Mah. 1812 Ada 1-2-3 Parsel	Kira Geliri	4.195.294.003	51.129.084	4.246.423.087
Toplam		5.596.076.100	580.797.799	6.176.873.899

	Kullanım Amacı	Arsa Payı	Bina Değeri	31.12.2024 Toplam
Torbalı Alışveriş Merkezi	Kira Geliri	476.632.434	244.587.696	721.220.130
Balıkesir Alışveriş Merkezi	Kira Geliri	922.910.907	256.127.218	1.179.038.125
Daireler (801 Ada 2 Parsel (2 Adet))	Değer Artışı	33.437.020	22.291.346	55.728.366
Edremit 677 Ada 16 Parsel İşyeri	Kira Geliri	-	74.875.192	74.875.192
Edremit Zeytinli Mah. 1812 Ada 1-2-3 Parsel	Kira Geliri	3.888.317.223	44.778.363	3.933.095.586
Toplam		5.321.297.584	642.659.815	5.963.957.399

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Grup'un 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 12).

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye 30 Haziran 2025 değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora göre ilgili taşınmazın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 625.000.000 TL'dir (Gerçeğe uygun değerın sunum endeksli tutarı 671.902.388 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, Paşaalı Mahallesi, 9398 ada. 3 parsel kayıtlı. "Bahçeli bir zemin katlı alışveriş binası, bir trafo binası ve bodrum kattan ibaret sığınak" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 31.942 m² arsanın tamamı Şirket'e aittir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye 30 Haziran 2025 değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora göre ilgili taşınmazın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 1.100.000.000 TL'dir (Gerçeğe uygun değerın sunum endeksli tutarı 1.182.548.201 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.

Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi: 11 Ağustos 2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Hamidiye Mahallesi'nde 2.399 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmeye başlamakta olan projenin toplam inşaat alanı 9.728 m²'dir. Projenin 11 Ağustos 2020 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. 14 Nisan 2022 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 3 blokta 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 (Gerçeğe uygun değerın sunum endeksli tutarı 76.000.223 TL'dir).

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Şirket taşınmazı 23 Mayıs 2022 tarihinde 10 yıllığına Bim Birleşik Mağazalar A.Ş.'ye kiraya vermiştir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde, üzerinde 12.000.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi ve 10 yıl süre ile Bim Birleşik Mağazalar A.Ş. lehine kira şerhi mevcut olduğu görülmüştür.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" hükümlerince Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye 30 Haziran 2025 değerleri baz alınarak hazırlatılan rapora göre ilgili taşınmazın maliyet yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değeri KDV hariç 3.950.000.000 TL'dir (Gerçeğe uygun değerin sunum endeksli tutarı 4.246.423.087 TL'dir).

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

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 8- MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	Değer Artışı	Transfer	30.09.2025
Taşıtlar	35.235.691	1.188.118	-	-	-	36.423.809
Demirbaşlar	1.053.670	130.285	-	-	-	1.183.955
Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	-	-	-	66.251.209	66.251.209
Toplam	36.289.361	1.318.403	-	-	66.251.209	103.858.973
Amortisman						
Birikmiş Amortismanlar (-)	01.01.2025	Gideri	Çıkışlar	Değer Artışı	Transfer	30.09.2025
Taşıtlar	(4.427.910)	(2.116.487)	-	-	-	(6.544.397)
Demirbaşlar	(551.369)	(129.163)	-	-	-	(680.532)
Toplam	(4.979.279)	(2.245.650)	-	-	-	(7.224.929)
Net Değer	31.310.082					96.634.044
Amortisman						
Maddi Duran Varlıklar	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	Değer Artışı	Transfer	31.12.2024
Taşıtlar	35.186.596	49.095	-	-	-	35.235.691
Demirbaşlar	1.035.898	17.772	-	-	-	1.053.670
Toplam	36.222.494	66.867	-	-	-	36.289.361
Amortisman						
Birikmiş Amortismanlar (-)	01.01.2024	Gideri	Çıkışlar	Değer Artışı	Transfer	31.12.2024
Taşıtlar	(1.604.065)	(2.823.845)	-	-	-	(4.427.910)
Demirbaşlar	(390.956)	(160.413)	-	-	-	(551.369)
Toplam	(1.995.021)	(2.984.258)	-	-	-	(4.979.279)
Net Değer	34.227.473					31.310.082

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 9- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	30.09.2025
Haklar	393.491	-	-	393.491
Toplam	393.491	-	-	393.491

Birikmiş Amortismanlar (-)	01.01.2025	Amortisman Gideri	Çıkışlar	30.09.2025
Haklar	(165.853)	(65.002)	-	(230.855)
Toplam	(165.853)	(65.002)	-	(230.855)

Net Değer	227.638			162.636
------------------	----------------	--	--	----------------

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Haklar	265.525	127.966	-	393.491
Toplam	265.525	127.966	-	393.491

Birikmiş Amortismanlar (-)	01.01.2024	Amortisman Gideri	Çıkışlar	31.12.2024
Haklar	(100.875)	(64.978)	-	(165.853)
Toplam	(100.875)	(64.978)	-	(165.853)

Net Değer	164.650			227.638
------------------	----------------	--	--	----------------

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

Şirket'in 30 Eylül 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).

Şirket'in sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir;

	30.09.2025		31.12.2024	
	Tutar	Pay Oranı	Tutar	Pay Oranı
Cem OKULLU	11.200.000	%3,81	20.000.000	%6,81
Adra Holding A.Ş.	200.000.000	%68,10	200.000.000	%68,10
Halka Açık Hisseler (*)	82.500.000	%28,09	73.700.000	%25,09
Ödenmiş Sermaye	293.700.000		293.700.000	
Sermaye Olumlu Farkları	1.345.143.432		1.345.143.432	
Toplam Ödenmiş Sermaye	1.638.843.432	%100	1.638.843.432	%100

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

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

Şirket'in B Grubu Hamiline yazılı paylara ait 73.700.000 adet hisse ise 20 Eylül 2023 tarihinde Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlamıştır. Borsada işlem gören hisse sayısı 82.500.000 adet olup halka açıklık oranı %28,09'dur (31 Aralık 2024: 73.700.000 adet olup halka açıklık oranı %25,09).

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

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

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)

	30.09.2025	31.12.2024
Aktüeryal Kazanç/(Kayıp)	(479.321)	(659.856)
Ertelenen Vergi Etkisi	143.796	-
Toplam	(335.525)	(659.856)

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

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

10.c Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	30.09.2025	31.12.2024
Yasal Yedekler	77.543.519	77.543.519
Geri Alınan Paylara İlişkin Yasal Yedekler	975.724.590	777.574.486
Toplam	1.053.268.109	855.118.005

10.d Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)

Geçmiş Yıllar Kâr/(Zararları)	30.09.2025	31.12.2024
Dönem Başı	2.648.617.362	2.809.705.402
İlaveler	1.502.987.811	694.029.965
Transfer (*)	(198.150.104)	(855.118.005)
Toplam	3.953.455.069	2.648.617.362

(*) Geri alım programı kapsamında yapılan transferlerdir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

10.e Paylara İlişkin Primler

Paylara İlişkin Primler	30.09.2025	31.12.2024
Hisse Senedi İhraç Primleri	3.145.430.222	3.145.430.222
Toplam	3.145.430.222	3.145.430.222

10.f Geri Alınmış Paylar (-)

	30.09.2025	31.12.2024
Geri Alınmış Paylar (-)	(975.724.590)	(777.574.486)
Toplam	(975.724.590)	(777.574.486)

Şirket'in, hisse senedinde fiyat hareketlerinin Şirket'in finansal performansını doğru yansıtmaması ve fiyat tutarsızlıklarının giderilmesi, pay piyasasında sağlıklı fiyat oluşumunu desteklemek amacıyla uyguladığı geri alım programı, 17 Şubat 2025 tarihli yönetim kurulu toplantısında 1 yıllık uygulanacağına karar verilmiştir. Başlatılan pay geri alım işlemleri neticesinde 19 Mart 2025 ve 23 Haziran 2025 tarihleri arasında ortalama 30,4551 TL hisse fiyatından 5.100.000 TL nominal hisse alım işlemi gerçekleştirilmiştir ve pay geri alım programının sonlandırılmasına karar verilmiştir. Bu alımlar sonucunda Şirket'in sahibi olduğu ADRAGYO paylarının mevcut ödenmiş sermayesine oranı %8,1716 ve toplam 24.000.000 TL nominal değere ulaşmıştır.

NOT 11- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

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

	01.01.2025	01.01.2024
Hasılat	30.09.2025	30.09.2024
Yurt içi Satışlar	612.987.787	488.640.646
- Kira Gelirleri	12.751.651	12.258.285
- Bina Satış Gelirleri	600.236.136	476.382.361
Diğer Kira Gelirleri (*)	-	2.250.853
Toplam	612.987.787	490.891.499
	01.01.2025	01.01.2024
Satışların Maliyeti (-)	30.09.2025	30.09.2024
Satılan Mamul Maliyeti (-)	(235.351.645)	(148.682.460)
- Bina Maliyetleri (-)	(235.351.645)	(148.682.460)
Toplam	(235.351.645)	(148.682.460)
Brüt Kâr/(Zarar)	377.636.142	342.209.039

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 12- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

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

	01.01.2025	01.01.2024
	30.09.2025	30.09.2024
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları (Not 7)	313.327.501	28.132.739
Fon Satış Kârları	42.514.190	-
Fon Değer Değişimi Kârları	48.440.730	799.903.036
Fon Faiz Gelirleri	12.696.837	68.715.038
Bağlı Ortaklıklardan Temettü Gelirleri	-	490.494.784
Fon Kur Farkı Gelirleri	-	5.315.381
Toplam	416.979.258	1.392.560.978
	01.01.2025	01.01.2024
	30.09.2025	30.09.2024
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		
Fon Değer Değişimi Zararları	(10.998.603)	(425.466.526)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Azalışları (Not 7)	(48.619.702)	-
Fon Kur Farkı Giderleri	-	(506.529)
Toplam	(59.618.305)	(425.973.055)

NOT 13- NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARINA) İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	01.01.2025	01.01.2024
	30.09.2025	30.09.2024
Parasal Kazanç/(Kayıp)		
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(238.248.738)	(1.390.878.840)
Stoklar	323.817.057	1.209.266.375
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.225.407.502	(445.947.500)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19.758.700	9.085.946
Sermaye Düzeltme Farkları	(332.259.029)	(432.572.768)
Hisse Senedi İhraç Primleri	(637.704.353)	(830.236.391)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	38.889	169.775
Geri Alınan Paylar	177.755.279	24.166.767
Yasal Yedekler	(193.476.448)	(44.634.381)
Geçmiş Yıl Kârları/(Zararları)	(821.586.335)	(880.176.663)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	39.862.616	798.502.728
Hasılat	(46.545.165)	(42.570.920)
Satışların Maliyeti	105.066.802	52.242.368
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	1.211.961	1.517.302
Genel Yönetim Giderleri	1.157.771	2.229.577
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir/(Giderler)	(2.177)	(681.480)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelir/(Giderler)	(22.833.393)	789.024.693
Finansman Gelir/(Giderleri)	(638.915)	(3.258.812)
Dönem Vergi Gideri	2.445.732	-
Toplam	(198.386.122)	(592.376.112)

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

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

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

Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü	30.09.2025	31.12.2024
Dönem Kârı Vergi ve Diğer Yasal Yükümlülükler Karşılıkları	25.640.081	-
Dönem Kârının Peşin Ödenen Vergi ve Diğer Yükümlülükleri (-)	(16.505.918)	-
Toplam	9.134.163	-

b-)Dönem Vergi Gelir/(Gideri)

	01.01.2025	01.01.2024
Vergi Gelir/(Gideri)	30.09.2025	30.09.2024
Dönemin Vergi Geliri/(Gideri)	(28.085.813)	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(278.516.129)	-
Faaliyet Vergi Gelir/(Gideri)	(306.601.942)	-

c-)Ertelenen Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

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

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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).

Dönem Kâr/(Zararda) Muhasebeleştirilen-30 Eylül 2025	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi
Nakit ve Nakit Benzerleri	(2.431.148)	(729.344)
Finansal Yatırımlar	(485.001.887)	(145.500.566)
Stoklar	(830.204.308)	(249.061.293)
Peşin Ödenmiş Giderler	2.609	783
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(6.071.550.813)	(1.821.465.244)
Maddi Duran Varlıklar	4.673.836.897	1.402.151.069
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	49.156	14.747
İzin Karşılıkları	273.066	81.920
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	535.766	160.730
Kurumlar Vergisi Etkisi	79.389.954	23.816.986
Nakit Sermaye Artırımı İndirimi	238.060.983	71.418.295
Net Ertelenen Vergi	(2.397.039.725)	(719.111.917)

Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen-30 Eylül 2025	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi
Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	(479.321)	143.795
Toplam Net Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	(479.321)	143.795
Net Vergi Varlık/(Yükümlülük) Toplamı	(2.397.519.046)	(718.968.122)
Toplam		(718.968.122)

Dönem Kâr/(Zararda) Muhasebeleştirilen-31 Aralık 2024	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi
Nakit ve Nakit Benzerleri	43.914.127	13.174.238
Finansal Yatırımlar	(149.059.100)	(44.717.730)
Ticari Alacaklar	398.040	119.411
Stoklar	(648.274.965)	(194.482.489)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(5.837.759.222)	(1.751.327.766)
Maddi Duran Varlıklar	4.449.386.345	1.334.815.904
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	54.588	16.376
Ticari Borçlar	(16.687)	(5.006)
İzin Karşılıkları	126.306	37.892
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	903.449	271.035
Nakit Sermaye Artırımı İndirimi	298.598.910	89.579.673
Net Ertelenen Vergi	(1.841.728.209)	(552.518.462)

Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen-31 Aralık 2024	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi
Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	(659.856)	-
Toplam Net Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	(659.856)	-
Net Vergi Varlık/(Yükümlülük) Toplamı	(1.842.388.065)	(552.518.462)
Toplam		(552.518.462)

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 15- PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	01.01.2025	01.01.2024
Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	30.09.2025	30.09.2024
a.Dönem Net Kâr/(Zararı)	193.874.069	722.674.136
b.Karşılaştırılabilir Hisse Adedi	293.700.000	293.700.000
<i>Nominal Hisse Senedi Sayısı</i>	<i>293.700.000</i>	<i>293.700.000</i>
a/b.Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	0,66	2,46

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

NOT 16- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Kredi Riski**

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

30.09.2025	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)	-	4.185.008	63.200.000	1.477.806	46.260.139	830.463.727
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	4.185.008	63.200.000	1.477.806	46.260.139	830.463.727
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

31.12.2024	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)	-	7.560.736	-	1.752.010	2.026.250	944.985.618
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	7.560.736	-	1.752.010	2.026.250	944.985.618
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Likidite Riski

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

30.09.2025							
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıllan Uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Banka Kredileri	-	-	-	-	-	-	-
Kredi Kartı Borçları	-	-	-	-	-	-	-
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen Nakit Çıktılar Toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıllan Uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari Borçlar	8.497.174	8.497.174	8.497.174	-	-	-	-
Diğer Borçlar	33.473	33.473	-	33.473	-	-	-
Diğer Karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	574.856	574.856	574.856	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	862.509	862.509	862.509	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	808.832	808.832	-	273.066	-	-	535.766

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

31.12.2024							
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Banka Kredileri	-	-	-	-	-	-	-
Kredi Kartı Borçları	-	-	-	-	-	-	-
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen Nakit Çıkışlar Toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari Borçlar	316.959	316.959	316.959	-	-	-	-
Diğer Borçlar	1.172	1.172	-	1.172	-	-	-
Diğer Karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	815.462	815.462	815.462	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	689.197	689.197	689.197	-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	1.029.755	1.029.755	-	126.306	-	-	903.449

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Yabancı Para Riski

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

Sermaye Riski Yönetimi

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

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

	30.09.2025	31.12.2024
Toplam Borçlar	768.666.816	572.616.321
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(876.723.866)	(947.011.868)
Net Borç	(108.057.050)	(374.395.547)
	30.09.2025	31.12.2024
Net Borç	(108.057.050)	(374.395.547)
Toplam Özkaynaklar	9.008.810.786	9.012.762.490
Toplam Sermaye	8.900.753.736	8.638.366.943
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	(0,01)	(0,04)
	30.09.2025	31.12.2024
Dönen Varlıklar	3.503.807.023	3.524.379.345
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	49.162.928	19.194.410
Cari Oran	71,27	183,61
	30.09.2025	31.12.2024
Finansal Borçlar	-	-
Toplam Aktif	9.777.477.602	9.585.378.811
Finansal Borçlar/Toplam Aktif	-	-

NOT 17- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 Sayılı Pay Tebliği'nin "Payları Borsada İşlem Gören Ortaklıkların Pay Sahiplerine Yönelik Bilgi Formu Düzenleme Yükümlülüğü" başlıklı 27. Maddesi kapsamında Şirket ortaklarından Adra Holding A.Ş.'nin Şirket çıkarılmış sermayesinde sahip olduğu 45.000.000 TL nominal değere sahip B grubu payı, borsada işlem gören niteliğe dönüştürülmesi amacıyla düzenlenmiş olduğu "Pay Satış Bilgi Form"unun onaylanması talebiyle, 15 Ekim 2025 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurmuştur.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

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

Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	876.721.982	947.010.976
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	4.098.130.180	4.396.192.186
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.806.072.402	1.806.072.402
D	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	63.200.000	-
E	Diğer Varlıklar		488.930.225	308.095.277
F	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	7.333.054.789	7.457.370.841
G	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	-	-
H	Diğer Finansal Yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	-	-
I	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
J	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	16.310.028	14.452.159
K	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	6.844.154.006	7.103.710.088
L	Diğer Kaynaklar		472.590.755	339.208.594
F	Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	7.333.054.789	7.457.370.841

Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/ Özel Cari Katılma Hesabı ve TL			
A2	Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	46.258.255	2.025.358
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Âtıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	-	-
M	Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
N	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
O	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	434.160.000	544.866.130

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklığı

30 Eylül 2025 Tarihli Özet Konsolide Finansal Tablolara Ait Açıklayıcı Dipnotlar

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/ Azami Oranı
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,00	%0,00	≤ %10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	%55,89	%58,95	≥ %51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları İle İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%36,58	%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	%0,24	%0,20	≤ %500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0,63	%0,03	≤ %10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	%5,92	%7,31	≤ %10

30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca solo finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.