

**ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**
1 Ocak-30 Haziran 2024 Ara Hesap
Dönemine ait Özet Bireysel Finansal
Tablolar, Açıklayıcı Dipnotlar ve Sınırlı
Denetim Raporu

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Genel Kurulu'na;

1. Giriş

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2024 tarihli ilişikteki özet finansal tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynak değişim tablosunun ve özet nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet 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.

2. 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.

3.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.

06 Eylül 2024, Ankara

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Member of Nexia

Harun Aktaş

Sorumlu Denetçi

İÇİNDEKİLER

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2024 Tarihi İtibarıyla Bireysel Özet Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Notlar	30.06.2024	31.12.2023
Dönen Varlıklar		1.939.346.094	3.287.276.727
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.096.951.672	2.378.493.417
Ticari Alacaklar	5	15.383.393	24.698.392
Diğer Alacaklar		992.013	899.567
Stoklar	7	786.339.145	836.156.770
Peşin Ödenmiş Giderler		9.499.554	7.228.641
Diğer Dönen Varlıklar		30.180.317	39.799.940
Duran Varlıklar		4.360.961.356	3.061.049.972
Finansal Yatırımlar	6	1.243.995.242	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	3.042.077.354	3.037.361.199
Maddi Duran Varlıklar	9	22.566.551	23.575.364
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	98.209	113.409
Peşin Ödenmiş Giderler		52.224.000	-
Toplam Varlıklar		6.300.307.450	6.348.326.699

KAYNAKLAR		30.06.2024	31.12.2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler		12.107.076	32.385.304
Kısa Vadeli Borçlanmalar		367.491	77.857
Ticari Borçlar	5	5.054.736	2.893.195
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		750.868	652.902
Diğer Borçlar		2.651.237	-
- İlişkili Taraf	3	2.650.855	-
- Diğer		382	-
Ertelenmiş Gelirler		2.197.055	25.775.848
Kısa Vadeli Karşılıklar		120.914	98.380
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		120.914	98.380
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		964.775	2.887.122
Uzun Vadeli Yükümlülükler		628.780	452.734
Uzun Vadeli Karşılıklar		628.780	452.734
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		628.780	452.734
Özkaynaklar	11	6.287.571.594	6.315.488.661
Ödenmiş Sermaye		293.700.000	293.700.000
Paylara İlişkin Primler/İskontolar (+/-)		2.166.524.569	2.166.524.569
Sermaye Düzeltme Farkları		835.110.467	835.110.467
Geri Alınmış Paylar (-)		(109.490.884)	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(454.086)	(407.462)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)		(454.086)	(407.462)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		109.490.884	-
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		2.911.070.203	1.935.282.411
Net Dönem Karı / Zararı		81.620.441	1.085.278.676
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar		6.300.307.450	6.348.326.699

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Kar veya Zarar Tablosu ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

		1.01.2024	1.01.2023	1.04.2024	1.04.2023
	Notlar	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Hasılat	12	193.076.550	313.778.846	128.834.319	254.517.466
Satışların Maliyeti (-)	12	(82.777.500)	(106.976.056)	(43.283.196)	(70.543.838)
Brüt Kar (Zarar)		110.299.050	206.802.790	85.551.123	183.973.628
Genel Yönetim Giderleri (-)		(10.531.058)	(6.015.120)	(5.543.937)	(1.414.662)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(7.111.197)	(4.996.919)	(4.088.175)	(2.208.279)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		62.533	1.762.612	62.533	1.762.612
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)		92.719.328	197.553.363	75.981.544	182.113.299
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	13	500.474.499	290.023.577	225.113.439	36.011.907
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	13	(200.133.035)	-	(57.102.516)	131.941.027
Faaliyet Karı/(Zararı)		393.060.792	487.576.940	243.992.467	350.066.233
Finansman Gelirleri	14	27.605.955	174.632.307	23.864.176	171.180.637
Finansman Giderleri (-)	14	(2.410.263)	(4.563.187)	(952.746)	(3.218.675)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		(336.636.043)	(60.303.031)	(3.506.243)	246.998.433
Vergi Öncesi Karı/(Zararı)		81.620.441	597.343.029	263.397.654	765.026.628
Dönem Net Karı (Zararı)		81.620.441	597.343.029	263.397.654	765.026.628
Pay Başına Kazanç (TL)	15	0,28	2,03	0,90	2,60
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		01.01.2024	01.01.2023	01.04.2024	01.04.2023
		30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Dönem Net Karı (Zararı)		81.620.441	597.343.029	263.397.654	765.026.628
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(46.624)	(355.496)	(23.958)	(334.587)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		(46.624)	(355.496)	(23.958)	(334.587)
Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)		(46.624)	(355.496)	(23.958)	(334.587)
Toplam Kapsamlı Gelir		81.573.817	596.987.533	263.373.696	764.692.041

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar		
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri	Geri Alınmış Paylar (-)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Toplam
01 Ocak 2023	220.000.000	807.729.665	-	-	(198.037)	-	593.663.765	1.341.618.646	2.962.814.039
Transferler	-	-	-		-		1.341.618.646	(1.341.618.646)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-		(355.496)		-	597.343.029	596.987.533
30 Haziran 2023	220.000.000	807.729.665	-	-	(553.533)	-	1.935.282.411	597.343.029	3.559.801.572
01 Ocak 2024	293.700.000	835.110.467	2.166.524.569	-	(407.462)	-	1.935.282.411	1.085.278.676	6.315.488.661
Transferler	-	-	-		-	-	1.085.278.676	(1.085.278.676)	-
Payların Geri Alım İşlemleri Dolayısıyla Meydana Gelen Artış (Azalış)				(109.490.884)	-	109.490.884	(109.490.884)	-	(109.490.884)
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-		(46.624)	-	-	81.620.441	81.573.817
30 Haziran 2024	293.700.000	835.110.467	2.166.524.569	(109.490.884)	(454.086)	109.490.884	2.911.070.203	81.620.441	6.287.571.594

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Notlar	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akımları		(1.207.202.257)	206.578.787
Dönem Kârı (Zararı)		81.620.441	597.343.029
Dönem Net Kârı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler;		(38.838.811)	(313.855.469)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9-10	1.036.254	286.694
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		270.628	161.898
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(48.683.265)	(24.686.253)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-	(290.023.574)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		9.147.973	611.819
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		(610.401)	(206.053)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(1.249.983.887)	(76.908.773)
Finasal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	6	(1.243.995.242)	-
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5	9.587.213	3.089.800
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(92.446)	868.669
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	7	49.817.625	(73.867.484)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		(54.494.913)	64.929.323
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5	2.335.577	(62.310.178)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		97.638	168.736
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		2.651.237	(521.637)
Ertelemiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		(23.578.793)	(17.558.027)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-	(430.074)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		7.688.217	8.722.099
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(1.207.202.257)	206.578.787
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		12.044.095	10.185.292
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9-10	-	1.826.572
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9-10	(12.241)	(8.985.656)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13	12.301.671	17.344.376
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	(26.165.799)	-
Alınan Faiz		25.920.464	-
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(86.383.583)	23.723.901
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkayaya Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		(109.490.884)	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	14	16.350.340	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	14	(15.849.222)	-
Ödenen Faiz	14	(324.091)	(419.126)
Alınan Faiz	14	22.640.640	26.828.371
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	14	289.634	(2.685.344)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		(1.281.541.745)	240.487.980
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		(1.281.541.745)	240.487.980
E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	4	2.378.493.417	193.425.913
F. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu		1.096.951.672	433.913.893

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1- ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 9 Kasım 2020 tarihinde Okullu İnşaat Anonim Şirketi adıyla kısmi bölünme ile kurulmuştur. Şirket, "Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" "Şirket" unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Gayrimenkul yatırım ortaklığının dönüşümün de yer aldığı esas sözleşme değişikliği Torbalı Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 29.12.2022 tarihinde tescil edilerek 30.12.2022 tarih 10737 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Bu esas sözleşme değişikliğinden sonra Şirket "Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş." unvanı ile faaliyetlerine devam etmektedir.

Şirket'in 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 aşağıdaki gibidir;

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

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 13'tür (31.12.2023:12 kişi).

Şirket'in 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla esas sermayesi 293.700.000 TL'dir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal değerli 293.700.000 adet hisseden oluşmaktadır (31.12.2023: Sermaye tutarı:293.700.000 her biri 1 TL 293.700.000 adet).

Şirket'in yasal kayıtlarına göre sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

Ödenmiş Sermaye	30.06.2024		31.12.2023	
	Tutar	Pay Oranı	Tutar	Pay Oranı
Cem OKULLU	110.000.000	37,45%	110.000.000	37,45%
Cengiz OKULLU	110.000.000	37,45%	110.000.000	37,45%
Halka Açık Hisseler	73.700.000	25,09%	73.700.000	25,09%
Toplam	293.700.000	100%	293.700.000	100%

30 Haziran 2024 tarihi itibarı ile çıkarılmış sermayesi 293.700.000 TL olup, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 44.000.000 (kırkdörtmilyon) adet pay karşılığı 44.000.000 TL ve B grubu hamiline 249.700.000 (ikiyüzkırkdokuzmilyonyediyüzbin) adet pay karşılığı 249.700.000 TL'den oluşmaktadır.

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Finansal tablolar, **06 Eylül 2024** tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından yayımlanmak üzere onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici organların yasal finansal tabloları yayımlandıktan sonra değiştirme yetkileri vardır.

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Finansal Raporlama Standartları

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

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

Şirket, 30 Haziran 2024 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ilişkin özet finansal tablolarını TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez ve Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte okunması gerekir.

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

Geçerli Para Birimi ve Finansal Tablo Sunum Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette 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 ara dönem özet finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Netleştirme/Mahsup

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

Şirket sunulan dönemlere ilişkin finansal tablolarında birbiriyle tutarlı muhasebe politikaları uygulamış olup cari dönem içerisinde muhasebe politika ve tahminlerinde gerçekleşen önemli değişiklikleri bulunmamaktadır.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KKG) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklama doğrultusunda, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, ara dönem özet finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 30 Haziran 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla, ara dönem özet finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30 Haziran 2024	2.319,29	1,00000
31 Aralık 2023	1.859,38	1,24734
30 Haziran 2023	1.351,59	1,71597

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

TL cinsinden hazırlanmış ara dönem özet finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.

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

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

"Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları (kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

Dövizli İşlemler

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

	USD		EURO	
	Döviz Alış	Döviz Satış	Döviz Alış	Döviz Satış
30.06.2024	32,8262	32,8853	35,1284	35,1917
31.12.2023	29,4382	29,4913	32,5739	32,6326

2.2. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet ara dönem finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

2024 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 1 Değişiklikleri – Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

TMS 1’de yapılan bu değişiklikler, bir yıl ertelenerek 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü

TFRS 16’daki bu değişiklikler, bir satıcı-kiracının, satış olarak muhasebeleştirilmek üzere TFRS 15’teki gereklilikleri karşılayan satış ve geri kirala işlemlerini sonradan nasıl ölçtüğünü açıklamaktadır.

TFRS 16’da yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TMS 1 Değişiklikleri- Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler

TMS 1’deki değişiklikler, bir işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde sağlaması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırılmasını nasıl etkilediğini açıklamaktadır.

TMS 1’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri- Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

TMS 7 ve TFRS 7’de yapılan değişiklikler, işletmelerin tedarikçi finansmanı anlaşmaları ve açıklama gereklilikleri hakkında mevcut açıklama gerekliliklerine niteliksel ve niceliksel bilgi sağlamalarını isteyen yol işaretleri eklemektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde geçerlidir.

TSRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler

TSRS 1, bir işletmenin sürdürülebilirlikle ilgili riskleri ve fırsatları hakkında, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarının işletmeye kaynak sağlama ile ilgili karar vermelerinde faydalı olacak bilgileri açıklamasını zorunlu kılmak amacıyla sürdürülebilirlikle ilgili finansal açıklamalara ilişkin genel gereklilikleri belirler. Bu standardın uygulanması, KGK’nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusunda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar ile kriterlere bakılmaksızın bankalar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar

TSRS 2, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarına işletmeye kaynak sağlama ile ilgili kararlarında faydalı olacak iklim ile ilgili risk ve fırsatların tanımlanması, ölçülmesi ve açıklanması ile ilgili gereklilikleri ortaya koymaktadır. Bu standardın uygulanması, KGK'nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusunda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar ile kriterlere bakılmaksızın bankalar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2025 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

TFRS 17 Değişiklikleri- Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 17'de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır.

Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9'u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9'un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir.

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

TMS 21 Değişiklikleri- Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Bu değişiklikler, bir para biriminin ne zaman değiştirilebilir olduğunu ve olmadığında döviz kurunun nasıl belirleneceğini belirlemeye yönelik rehberlik içermektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2025 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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" uyarınca finansal yatırımlar olarak ve elde etme maliyetlerinden varsa değer düşüklüğü karşılığı düşülerek bireysel finansal tablolara yansıtılmıştır.

30 Haziran 2024 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 2024 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 3- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket'in ilişkili taraflara ait borç-alacak detayı aşağıdaki gibidir;

İlişkili Taraflardan Diğer Borçlar	30.06.2024	31.12.2023
Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme A.Ş.	2.650.855	-
Toplam	2.650.855	-

İlişkili taraflara ait gelirler ve giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2023 30.06.2023	
İlişkili Taraflardan Gelirler (Satışlar)	Finansman Gelirleri	Finansman Gelirleri	Bina Satışları
Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	2.936.290	-	-
Cem Zeytin A.Ş.	7.083.669	-	-
Ege Proje Gayrimenkul A.Ş.	10.807.975	-	-
Cengiz Okullu	-	-	399.195
Anadolu Gayrimenkul A.Ş.	-	919.682	-
Toplam	20.827.934	919.682	399.195
Genel Toplam	20.827.934	1.318.877	

	01.01.2024 30.06.2024	
İlişkili Taraflara Giderler (Alımlar)	Finansman Giderleri	Kira Giderleri
Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	(160.960)
Ege Proje Gayrimenkul A.Ş.	(10.088)	-
Toplam	(10.088)	(160.960)
Genel Toplam		(212.089)

	01.01.2023 30.06.2023	
İlişkili Taraflara Giderler (Alımlar)	Gayrimenkul Alışları	Kira Giderleri
Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	(119.183.833)	(76.118)
Toplam	(119.183.833)	(76.118)
Genel Toplam		(119.276.700)

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve Nakit Benzerleri	30.06.2024	31.12.2023
Bankalar Hesabı	255.650.306	31.684.781
<i>Vadesiz Mevduat</i>	<i>255.650.306</i>	<i>31.684.781</i>
Diğer Menkul Kıymetler	839.151.366	2.346.808.636
Diğer Hazır Değerler (Kredi Kartı)	2.150.000	-
Toplam	1.096.951.672	2.378.493.417

NOT 5- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirketin ticari alacakları aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Alacaklar	30.06.2024	31.12.2023
Alıcılar	11.537.204	12.970.520
Alacak Senetleri	4.700.000	12.853.899
Alacak Reeskontu (-)	(853.811)	(1.126.027)
Toplam	15.383.393	24.698.392

Şirketin ticari alacaklarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Alacaklar Vade Dağılımı	30.06.2024	31.12.2023
0 - 3 ay	15.383.393	21.291.945
3 - 12 ay	-	3.406.447
1-5 yıl	-	-
Toplam	15.383.393	24.698.392

Şirketin şüpheli ticari alacağı bulunmamaktadır. (31.12.2023: Bulunmamaktadır.)

Ticari Alacaklar %50,75 faiz oranı ile ortalama 45 gün vade süresi ile reeskont edilmiştir. (31.12.2023: %19 faiz oranı ve 50 gün vade).

Şirketin ticari borçları aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Borçlar	30.06.2024	31.12.2023
Satıcılar	4.945.122	3.000.565
Borç Senetleri	391.020	-
Borç Reeskontu (-)	(281.406)	(107.370)
Toplam	5.054.736	2.893.195

Şirketin ticari borçlarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Borçlar Vade Dağılımı	30.06.2024	31.12.2023
0 - 3 ay	5.054.736	2.893.195
3 - 12 ay	-	-
1-5 yıl	-	-
Toplam	5.054.736	2.893.195

Ticari Borçlar %50,75 faiz oranı ile ortalama 45 gün vade süresi ile reeskont edilmiştir. (31.12.2023: faiz oranı: %19 ortalama vade: 50 gün).

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 6- FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirketin uzun vadeli finansal yatırımları aşağıda belirtilmiştir

Bağlı Ortaklık	Sahiplik Oranı		Sahiplik Oranı	
	(%)	30.06.2024	(%)	31.12.2023
Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme A.Ş. (*)	100,00	1.243.995.242	100	-
Toplam		1.243.995.242		-

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

NOT 7- STOKLAR

Şirketin stokları aşağıda belirtilmiştir.

Stoklar	30.06.2024	31.12.2023
İlk Madde ve Malzeme	147.448.400	142.103.990
Mamuller	638.890.745	694.052.780
Toplam	786.339.145	836.156.770

Şirket'in stoklarını detayı aşağıda belirtilmiştir;

Stoklar	30.06.2024	31.12.2023
Arsa Stoklar	147.448.400	142.103.990
Şehzadeler 931 Ada 1-2-11 Parsel Arsası	147.448.400	142.103.990
Tamamlanan Konut Projeleri	638.890.745	694.052.780
Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi	183.635.399	198.623.809
Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi	24.719.572	27.388.551
Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi	324.617.477	356.307.772
Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi	105.918.297	111.732.648
Toplam	786.339.145	836.156.770

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 8 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.01.2024	Girişler (*)	Çıkışlar	Değer Artışı	Sınıflama	30.06.2024
Arazi ve Arsalar	2.443.715.735	26.165.799	(11.041.103)	-	-	2.458.840.431
Binalar	593.645.464	-	(10.408.541)	-	-	583.236.923
Toplam	3.037.361.199	26.165.799	(21.449.644)	-	-	3.042.077.354

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	Değer Artışı	Sınıflama	31.12.2023
Arazi ve Arsalar	754.848.037	566.724.360	(4.198.985)	497.005.437	629.336.883	2.443.715.735
Binalar	500.498.039	192.668.148	(6.298.478)	(93.222.245)	-	593.645.464
Toplam	1.255.346.076	759.392.508	(10.497.463)	403.783.192	629.336.883	3.037.361.199

30.06.2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir;

	Kullanım Amacı	Arsa Payı	Bina Değeri	Toplam
Torbalı Alışveriş Merkezi	Kira Geliri	344.378.332	187.572.851	531.951.183
Balıkesir Alışveriş Merkezi	Kira Geliri	520.702.990	260.064.070	780.767.060
Daireler (801 Ada 2 Parsel (4 Adet))	Değer Artışı	58.304.780	49.801.424	108.106.204
Edremit 677 Ada 16 Parsel İşyeri	Kira Geliri	-	85.798.578	85.798.578
Turgutlu 1323 Ada 38 Parsel Arsası (*) (**)	Proje Geliştirmek (Uzun Vade)	270.928.635	-	270.928.635
Torbalı 234 Ada 2 Parsel Arsası	Proje Geliştirmek (Uzun Vade)	68.604.024	-	68.604.024
Narlı Bölgesindeki Arsalar (5 Adet)	Proje Geliştirmek (Uzun Vade)	686.040.239	-	686.040.239
Yolören 1835 Parsel Arsası	Proje Geliştirmek (Uzun Vade)	174.628.425	-	174.628.425
Yunusemre 2057 Ada 3 Parsel Arsası (*)	Proje Geliştirmek (Uzun Vade)	335.253.006	-	335.253.006
Toplam		2.458.840.431	583.236.923	3.042.077.354

(*) Dönem içerisinde yapılan Ruhsat, proje ve mühendislik giderlerinden oluşmaktadır. Turgutlu projesi için 21.459.457 TL'lik, Yunusemre projesi için 4.706.342 TL'lik harcama yapılmıştır.

(**) Şirket Yönetim Kurulu'nun 11.06.2024 tarihli kararı doğrultusunda; Şirketin portföyünde bulunan Manisa ili, Turgutlu ilçesi Yedieylül Mahallesi, 1323 ada 41 parselde yer alan arsa üzerinde; toplam 708 adet konut, 4 adet işyeri olmak üzere 712 adet bağımsız bölümü içeren projenin geliştirilmesi için MV Grup Danışmanlık Mühendislik İnşaat Hayvancılık Gıda Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ile 11.06.2024 tarihli "Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. Bahse konu sözleşme kapsamında; projenin bitiminde 225 adet konut, 4 adet işyeri olmak üzere 229 adet bağımsız bölüm Şirket tarafından teslim alınacaktır. Projeye ilişkin "Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi"nde, projenin bitiş süresi inşaat ruhsatının alınmasından itibaren 48 ay olarak belirlenmiştir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 9- MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

Maddi Duran Varlıklar	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	30.06.2024
Taşıtlar	24.235.994	-	-	24.235.994
Demirbaşlar	713.510	12.241	-	725.751
Toplam	24.949.504	12.241	-	24.961.745
Birikmiş Amortismanlar (-)	1.01.2024	Amortisman Gideri	Çıkışlar	30.06.2024
Taşıtlar	(1.104.856)	(966.784)		(2.071.640)
Demirbaşlar	(269.284)	(54.270)		(323.554)
Toplam	(1.374.140)	(1.021.054)	-	(2.395.194)
Net Değer	23.575.364			22.566.551

Maddi Duran Varlıklar	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
Taşıtlar	3.032.060	27.032.274	(5.828.340)	24.235.994
Demirbaşlar	709.202	4.308	-	713.510
Toplam	3.741.262	27.036.582	(5.828.340)	24.949.504
Birikmiş Amortismanlar (-)	1.01.2023	Amortisman Gideri	Çıkışlar	31.12.2023
Taşıtlar	(489.117)	(1.228.732)	612.993	(1.104.856)
Demirbaşlar	(161.145)	(108.139)	-	(269.284)
Toplam	(650.262)	(1.336.871)	612.993	(1.374.140)
Net Değer	3.091.000			23.575.364

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 10- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.01.2024	Girişler	Çıkışlar	30.06.2024
Haklar	182.889			182.889
Toplam	182.889	-	-	182.889
Birikmiş Amortismanlar (-)	1.01.2024	Amortisman Gideri	Çıkışlar	30.06.2024
Haklar	(69.480)	(15.200)	-	(84.680)
Toplam	(69.480)	(15.200)	-	(84.680)
Net Değer	113.409			98.209

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
Haklar	182.889	-	-	182.889
Toplam	182.889	-	-	182.889
Birikmiş Amortismanlar (-)	1.01.2023	Amortisman Gideri	Çıkışlar	31.12.2023
Haklar	(39.000)	(30.481)	-	(69.480)
Toplam	(39.000)	(30.481)	-	(69.480)
Net Değer	143.889			113.409

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

Şirket'in 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla esas sermayesi 293.700.000 TL'dir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal değerli 293.700.000 adet hisseden oluşmaktadır (31.12.2023: Sermaye tutarı: 293.700.000 her biri 1 TL 293.700.000 adet).

Şirket'in sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

	30.06.2024		31.12.2023	
	Tutar	Pay Oranı	Tutar	Pay Oranı
Cem OKULLU	110.000.000	37,45%	110.000.000	37,45%
Cengiz OKULLU	110.000.000	37,45%	110.000.000	37,45%
Halka Açık Hisseler	73.700.000	25,09%	73.700.000	25,09%
Ödenmiş Sermaye	293.700.000		293.700.000	
Sermaye Olumlu Farklar	835.110.467		835.110.467	
Toplam Ödenmiş Sermaye	1.128.810.467	100%	1.128.810.467	100%

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket, SPK'da kayıtlı olan şirketlere tanınan kayıtlı sermaye sistemini uygulamakta olup, 1 TL nominal değere sahip kayıtlı hisselerini temsil eden kayıtlı sermayesi için bir tavan belirlemiştir. Şirket'in kayıtlı sermayesi ile çıkarılmış sermayesi aşağıdaki gibidir:

	30.06.2024	31.12.2023
Kayıtlı sermaye tavanı	1.100.000.000	1.100.000.000
Onaylanmış ve ödenmiş sermaye	293.700.000	293.700.000

30 Haziran 2024 tarihi itibarı ile çıkarılmış sermayesi 293.700.000 TL olup, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 44.000.000 (Kırkdörtmilyon) adet pay karşılığı 44.000.000 TL; ve B grubu hamiline 249.700.000 (ikiyüzkırkdokuzmilyonyediyüzbin) adet pay karşılığı 249.700.000 TL'den oluşmaktadır.

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

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

Şirket'in Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler içerisinde raporladığı bakiyelerin detayları aşağıdaki gibidir.

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)

	30.06.2024	31.12.2023
Aktüeryal Kazanç/(Kayıp)	(454.086)	(416.851)
Ertelenen Vergi Etkisi	-	9.389
Toplam	(454.086)	(407.462)

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

Şirket'in maddi duran varlıkları değerleme artışları bulunmamaktadır. (31.12.2023: Bulunmamaktadır.)

11.c Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Önceki dönem karlarından kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar ile satış kazanç istisnaları nedeniyle ayrılmış yedeklerdir.

	30.06.2024	31.12.2023
Yasal Yedekler	-	-
Geri Alınan Paylara İlişkin Yasal Yedekler	109.490.884	-
Toplam	109.490.884	-

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

11.d Geri Alınmış Paylar (-)

	30.06.2024	31.12.2023
Geri Alınmış Paylar	(109.490.884)	-
Toplam	(109.490.884)	-

Şirketin, hisse senedinde fiyat istikrarının sağlanması amacıyla uyguladığı geri alım programı, 12.06.2024 tarihli yönetim kurulu kararı ile onaylanmıştır. Geri alımı programı 1 yıl süreyle, azami 600.000.000 TL'nin ayrılması ve tutarın şirketin nakit ve nakit benzeri aktiflerinden karşılanmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

11.e Paylara İlişkin Primler

	30.06.2024	31.12.2023
Hisse Senedi İhraç Primleri	2.166.524.569	2.166.524.569
Toplam	2.166.524.569	2.166.524.569

11.f Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

	30.06.2024	31.12.2023
Dönem Başı	1.935.282.411	593.663.765
İlaveler	1.085.278.676	1.341.618.646
Transfer (Geri Alınan Paylara İlişkin Yasal Yedekler)	(109.490.884)	-
Toplam	2.911.070.203	1.935.282.411

NOT 12- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

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

Hasılat	1.01.2024	1.01.2023
	30.06.2024	30.06.2023
Yurtiçi Satışlar	193.076.550	313.778.846
- Kira Gelirleri	5.559.898	4.674.305
- Bina Satış Gelirleri	187.516.652	309.104.541
Toplam	193.076.550	313.778.846
Satışların Maliyeti (-)	1.01.2024	1.01.2023
	30.06.2024	30.06.2023
Satılan Mamul Maliyeti (-)	(82.777.500)	(106.976.056)
- Bina Maliyetleri	(82.777.500)	(106.976.056)
Toplam	(82.777.500)	(106.976.056)
Brüt Kar (Zarar)	110.299.050	206.802.790

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 13-YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLERİ ve GİDERLERİ (-)

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

	1.01.2024	1.01.2023
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	30.06.2024	30.06.2023
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları	-	290.023.577
Fon Değer Değişimi Karları	470.892.881	-
Fon Faiz Gelirleri	25.920.464	-
Fon Kur Farkı Gelirleri	3.661.154	-
Toplam	500.474.499	290.023.577

	1.01.2024	1.01.2023
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	30.06.2024	30.06.2023
Fon Değer Değişimi Zararları	(199.784.145)	-
Fon Kur Farkı Giderleri	(348.890)	-
Toplam	(200.133.035)	-

NOT 14- FİNANSMAN GELİRLERİ ve GİDERLERİ (-)

	1.01.2024	1.01.2023
Finansman Gelirleri	30.06.2024	30.06.2023
Kur Farkı Gelirleri	2.832.170	147.201.742
Faiz Gelirleri	1.813.139	26.828.371
Adat Faiz Geliri	20.827.935	-
Reeskont Faiz Gelirleri	2.132.711	602.194
Toplam	27.605.955	174.632.307

	1.01.2024	1.01.2023
Finansman Giderleri (-)	30.06.2024	30.06.2023
Kur Farkı Giderleri	(2.181)	(2.086.834)
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri	(519.625)	(419.126)
Reeskont Faiz Giderleri	(1.888.457)	(2.057.227)
Toplam	(2.410.263)	(4.563.187)

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 15- PAY BAŞINA KAZANÇ

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

Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	1.01.2024 30.06.2024	1.01.2023 30.06.2023
a.Dönem Net Karı (Zararı)	81.620.441	597.343.029
b.Karşılaştırılabilir Hisse Adedi	293.700.000	293.700.000
Nominal Hisse Senedi Sayısı	293.700.000	293.700.000
a/b.Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	0,28	2,03

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

30.06.2024	Alacaklar				Bankalardaki	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Mevduat	
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)	-	15.383.393	-	992.013	255.650.306	841.301.366
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	15.383.393	-	992.013	255.650.306	841.301.366
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

31.12.2023	Alacaklar				Bankalardaki	Diger
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Mevduat	
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)	-	24.698.392	-	899.567	31.684.781	2.346.808.636
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	24.698.392	-	899.567	31.684.781	2.346.808.636
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 değerlerin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Likidite Riski

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

30.06.2024							
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	367.491	367.491	367.491	-	-	-	-
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	5.054.736	5.336.142	5.336.142	-	-	-	-
Diğer borçlar	2.651.237	2.651.237	2.651.237	-	-	-	-
Diğer karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	964.775	964.775	964.775	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	750.868	750.868	750.868	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	749.694	749.694	-	120.914	-	-	628.780

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

31.12.2023							
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	77.857	77.857	77.857	-	-	-	-
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	2.893.195	3.000.565	3.000.565	-	-	-	-
Diğer borçlar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	2.887.122	2.887.122	2.887.122	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	652.902	652.902	652.902	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	551.114	551.114	-	98.380	-	-	452.734

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Yabancı Para Riski

Şirket, yabancı para bazındaki varlık ve yükümlülüklerinde yabancı para riskinden korunmak için türev finansal araçlardan veya vadeli işlem anlaşmalarından faydalanmamaktadır. Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla banka mevduatı ve dövizli yükümlülüğü bulunmamaktadır. (31.12.2023: 6.361.374 USD banka mevduatı).

Sermaye Riski Yönetimi

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

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

	30.06.2024	31.12.2023
Toplam Borçlar	12.735.856	32.838.038
Nakit ve Nakit Benzerleri	(1.096.951.672)	(2.378.493.417)
Net Borç	(1.084.215.816)	(2.345.655.379)
	30.06.2024	31.12.2023
Net Borç	(1.084.215.816)	(2.345.655.379)
Toplam Özkaynaklar	6.287.571.594	6.315.488.661
Toplam Sermaye	5.203.355.778	3.969.833.282
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	-21%	-59%
	30.06.2024	31.12.2023
Dönen Varlıklar	1.939.346.094	3.287.276.727
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	12.107.076	32.385.304
Cari Oran	160,18	101,51
	30.06.2024	31.12.2023
Finansal Borçlar	367.491	77.857
Toplam Aktif	6.300.307.450	6.348.326.699
Finansal Borçlar/Toplam Aktif	0,0001	0,00001

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 17- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

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

Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşüm sürecini tamamlamamakla birlikte söz konusu tebliğ kapsamında hazırlanması gereken sınırlamamalara ilişkin kontrol tablosu bilgi amaçlı olarak aşağıda sunulmuştur.

Şirket’in, SPK’nın Seri: III No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu aşağıdaki gibidir:

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
A Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.096.951.672	2.378.493.417
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	3.828.416.499	3.873.517.969
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.243.995.242	-
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		130.944.037	96.315.313
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	6.300.307.450	6.348.326.699
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	367.491	77.857
F Diğer finansal yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	2.650.855	-
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	6.287.571.594	6.315.488.661
Diğer kaynaklar		9.717.510	32.760.181
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	6.300.307.450	6.348.326.699

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	255.650.306	31.684.781
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 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	836.490.417	1.049.806.744

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2024	31 Aralık 2023	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)	60,77%	61,02%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	37,16%	37,47%	≤ %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 Atıl 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	0,05%	0,00%	≤ %500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	4,06%	0,50%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	13,28%	16,54%	≤ %10

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Ara Hesap Dönemine Ait Bireysel Özet Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.