

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

## ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE 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") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2024 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ait özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet konsolide özkaynak değişim tablosunun ve özet konsolide nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet konsolide finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet konsolide finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

### ***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 konsolide finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

### **3.Sonuç**

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

06 Eylül 2024, Ankara

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Member of Nexia

Harun Aktaş

Sorumlu Denetçi

## İÇİNDEKİLER

|                                                |      |
|------------------------------------------------|------|
| Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu          | 1    |
| Özet Konsolide Kapsamlı Kar veya Zarar Tablosu | 2    |
| Özet Konsolide Özkaynak Değişim Tablosu        | 3    |
| Özet Konsolide Nakit Akım Tablosu              | 4    |
| Özet Konsolide Finansal Tablo Dipnotları       | 5-31 |

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

30 Haziran 2024 Tarihi İtibarıyla Özet Konsolide Finansal Durum Tablosu

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

| <b>VARLIKLAR</b>                       | <b>Notlar</b> | <b>30.06.2024</b>    | <b>31.12.2023</b>    |
|----------------------------------------|---------------|----------------------|----------------------|
| <b>Dönen Varlıklar</b>                 |               | <b>1.939.372.329</b> | <b>3.287.276.730</b> |
| Nakit ve Nakit Benzerleri              | 4             | 1.096.953.926        | 2.378.493.418        |
| Ticari Alacaklar                       | 5             | 15.383.393           | 24.698.392           |
| Diğer Alacaklar                        |               | 994.216              | 899.569              |
| - <i>İlişkili Taraf</i>                |               | 2.200                | -                    |
| - <i>Diğer</i>                         |               | 992.016              | 899.569              |
| Stoklar                                | 6             | 786.339.145          | 836.156.770          |
| Peşin Ödenmiş Giderler                 |               | 9.499.554            | 7.228.641            |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar |               | 5.865                | -                    |
| Diğer Dönen Varlıklar                  |               | 30.196.230           | 39.799.940           |
| <b>Duran Varlıklar</b>                 |               | <b>4.780.925.531</b> | <b>3.061.049.972</b> |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller          | 7             | 4.706.036.771        | 3.037.361.199        |
| Maddi Duran Varlıklar                  | 8             | 22.566.551           | 23.575.364           |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar          | 9             | 98.209               | 113.409              |
| Peşin Ödenmiş Giderler                 |               | 52.224.000           | -                    |
| <b>Toplam Varlıklar</b>                |               | <b>6.720.297.860</b> | <b>6.348.326.702</b> |

| <b>KAYNAKLAR</b>                                                       |    | <b>30.06.2024</b>    | <b>31.12.2023</b>    |
|------------------------------------------------------------------------|----|----------------------|----------------------|
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                       |    | <b>9.507.068</b>     | <b>32.385.304</b>    |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar                                               |    | 367.491              | 77.857               |
| Ticari Borçlar                                                         | 5  | 5.055.423            | 2.893.195            |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                       |    | 750.868              | 652.901              |
| Diğer Borçlar                                                          |    | 50.542               | -                    |
| - <i>İlişkili Taraf</i>                                                | 3  | 49.226               | -                    |
| - <i>Diğer</i>                                                         |    | 1.316                | -                    |
| Ertelenmiş Gelirler                                                    |    | 2.197.055            | 25.775.848           |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                                |    | 120.914              | 98.380               |
| - <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>            |    | 120.914              | 98.380               |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                        |    | 964.775              | 2.887.123            |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                       |    | <b>628.780</b>       | <b>452.734</b>       |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                |    | 628.780              | 452.734              |
| - <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>            |    | 628.780              | 452.734              |
| <b>Özkaynaklar</b>                                                     | 10 | <b>6.710.162.012</b> | <b>6.315.488.664</b> |
| Ödenmiş Sermaye                                                        |    | 293.700.000          | 293.700.000          |
| Sermaye Düzeltme Farkları                                              |    | 835.110.467          | 835.110.467          |
| Paylara İlişkin Primler/İskontolar (+/-)                               |    | 2.166.524.569        | 2.166.524.569        |
| Geri Alınmış Paylar (-)                                                |    | (109.490.884)        | -                    |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş                 |    |                      |                      |
| Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler                                  |    | (454.086)            | (407.462)            |
| - <i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)</i> |    | (454.086)            | (407.462)            |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                    |    | 109.490.884          | -                    |
| Geçmiş Yıllar Kar / Zararları                                          |    | 2.911.070.206        | 1.935.282.414        |
| Net Dönem Karı / Zararı                                                |    | 504.210.856          | 1.085.278.676        |
| <b>Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar</b>                                 |    | <b>6.720.297.860</b> | <b>6.348.326.702</b> |

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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                                                       | 11     | 195.103.526        | 313.778.846        | 129.311.013        | 253.087.381        |
| Satışların Maliyeti (-)                                       | 11     | (82.777.500)       | (106.976.056)      | (43.283.196)       | (70.543.838)       |
| <b>Brüt Kar (Zarar)</b>                                       |        | <b>112.326.026</b> | <b>206.802.790</b> | <b>86.027.817</b>  | <b>182.543.543</b> |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                   |        | (10.959.275)       | (6.015.120)        | (5.922.914)        | (1.369.240)        |
| 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          |
| <b>Esas Faaliyet Karı/(Zararı)</b>                            |        | <b>94.318.087</b>  | <b>197.553.363</b> | <b>76.079.261</b>  | <b>180.728.636</b> |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                             | 12     | 794.090.629        | 290.023.577        | 225.113.439        | (234.839.475)      |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)                         | 12     | (200.133.035)      | -                  | (57.102.516)       | 131.941.027        |
| <b>Faaliyet Karı/(Zararı)</b>                                 |        | <b>688.275.681</b> | <b>487.576.940</b> | <b>244.090.184</b> | <b>77.830.188</b>  |
| Finansman Gelirleri                                           | 13     | 27.735.716         | 174.632.307        | 23.864.176         | 171.060.937        |
| Finansman Giderleri (-)                                       | 13     | (2.410.421)        | (4.563.187)        | (952.777)          | (3.218.558)        |
| Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)                   |        | (209.390.120)      | (60.303.031)       | (94.098.803)       | 46.049.479         |
| <b>Vergi Öncesi Karı/(Zararı)</b>                             |        | <b>504.210.856</b> | <b>597.343.029</b> | <b>172.902.780</b> | <b>291.722.046</b> |
| <b>Dönem Net Karı (Zararı)</b>                                |        | <b>504.210.856</b> | <b>597.343.029</b> | <b>172.902.780</b> | <b>291.722.046</b> |
| <b>Pay Başına Kazanç (TL)</b>                                 | 14     | <b>1,72</b>        | <b>2,03</b>        | <b>0,59</b>        | <b>0,99</b>        |
|                                                               |        | 01.01.2024         | 01.01.2023         | 01.04.2024         | 01.04.2023         |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>                             |        | <b>30.06.2024</b>  | <b>30.06.2023</b>  | <b>30.06.2024</b>  | <b>30.06.2023</b>  |
| <b>Dönem Net Karı (Zararı)</b>                                |        | <b>504.210.856</b> | <b>597.343.029</b> | <b>172.902.780</b> | <b>291.722.046</b> |
| <b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>       |        | <b>(46.624)</b>    | <b>(355.496)</b>   | <b>(23.958)</b>    | <b>(334.587)</b>   |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları |        | (46.624)           | (355.496)          | (23.958)           | (334.587)          |
| <b>Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)</b>                   |        | <b>(46.624)</b>    | <b>(355.496)</b>   | <b>(23.958)</b>    | <b>(334.587)</b>   |
| <b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>                                  |        | <b>504.164.232</b> | <b>596.987.533</b> | <b>172.878.822</b> | <b>291.387.459</b> |

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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               |
| <b>01 Ocak 2023</b>                       | <b>220.000.000</b> | <b>807.729.669</b>        | -                    | -                       | <b>(198.037)</b>                                                                           | -                                   | <b>593.663.768</b>            | <b>1.341.618.646</b>    | <b>2.962.814.046</b> |
| Transferler                               | -                  | -                         | -                    | -                       | -                                                                                          | -                                   | 1.341.618.646                 | (1.341.618.646)         | -                    |
| Toplam Kapsamlı Gelir                     | -                  | -                         | -                    | -                       | (355.496)                                                                                  | -                                   | -                             | 597.343.029             | 596.987.533          |
| <b>30 Haziran 2023</b>                    | <b>220.000.000</b> | <b>807.729.669</b>        | -                    | -                       | <b>(553.533)</b>                                                                           | -                                   | <b>1.935.282.414</b>          | <b>597.343.029</b>      | <b>3.559.801.579</b> |
| <b>01 Ocak 2024</b>                       | <b>293.700.000</b> | <b>835.110.467</b>        | <b>2.166.524.569</b> | -                       | <b>(407.462)</b>                                                                           | -                                   | <b>1.935.282.414</b>          | <b>1.085.278.676</b>    | <b>6.315.488.664</b> |
| Transferler                               | -                  | -                         | -                    | -                       | -                                                                                          | -                                   | 1.085.278.676                 | (1.085.278.676)         | -                    |
| Payların Geri Alım İşlemleri              | -                  | -                         | -                    | (109.490.884)           | -                                                                                          | 109.490.884                         | (109.490.884)                 | -                       | (109.490.884)        |
| Dolayısıyla Meydana Gelen Artış (Azalış)- | -                  | -                         | -                    | -                       | (46.624)                                                                                   | -                                   | -                             | 504.210.856             | 504.164.232          |
| Toplam Kapsamlı Gelir                     | -                  | -                         | -                    | -                       | (46.624)                                                                                   | -                                   | -                             | 504.210.856             | 504.164.232          |
| <b>30 Haziran 2024</b>                    | <b>293.700.000</b> | <b>835.110.467</b>        | <b>2.166.524.569</b> | <b>(109.490.884)</b>    | <b>(454.086)</b>                                                                           | <b>109.490.884</b>                  | <b>2.911.070.206</b>          | <b>504.210.856</b>      | <b>6.710.162.012</b> |

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Nakit Akış Tablosu

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

|                                                                                                          |        | 01.01.2024             | 01.01.2023           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------|----------------------|
|                                                                                                          | Notlar | 30.06.2024             | 30.06.2023           |
| <b>A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akımları</b>                                                        |        | <b>456.629.218</b>     | <b>206.578.787</b>   |
| <b>Dönem Kârı (Zararı)</b>                                                                               |        | <b>504.210.856</b>     | <b>597.343.029</b>   |
| <b>Dönem Net Kârı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler;</b>                                        |        | <b>(38.969.006)</b>    | <b>(313.855.469)</b> |
| Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler                                                         | 8-9    | 1.036.254              | 286.694              |
| Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler                                                                       |        | 270.628                | 161.898              |
| Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler                                                     |        | (48.813.460)           | (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)            |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>                                                       |        | <b>(8.612.632)</b>     | <b>(76.908.773)</b>  |
| Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler                                               | 5      | 9.587.213              | 3.089.800            |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler                           |        | (94.647)               | 868.669              |
| Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler                                                  | 7      | 49.817.625             | (73.867.484)         |
| Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)                                                                |        | (54.500.778)           | 64.929.323           |
| Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                                                 | 5      | 2.336.264              | (62.310.178)         |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)                                      |        | 97.638                 | 168.736              |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler                             |        | 50.542                 | (521.637)            |
| Ertelenmiş 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                             |        | 7.672.304              | 8.722.099            |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>                                                         |        | <b>456.629.218</b>     | <b>206.578.787</b>   |
| <b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>                                            |        | <b>(1.651.915.322)</b> | <b>10.185.292</b>    |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri                          | 8-9    | -                      | 1.826.572            |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                           | 8-9    | (12.241)               | (8.985.656)          |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri                                   | 12     | 12.301.671             | 17.344.376           |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                                    | 12     | (1.690.125.216)        | -                    |
| Alınan Faiz                                                                                              |        | 25.920.464             | -                    |
| <b>C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>                                                      |        | <b>(86.253.388)</b>    | <b>23.723.901</b>    |
| İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları         |        | (109.490.884)          | -                    |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri                                                                 | 13     | 16.350.340             | -                    |
| Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları                                                                 | 13     | (15.849.222)           | -                    |
| Ödenen Faiz                                                                                              | 13     | (324.091)              | (419.126)            |
| Alınan Faiz                                                                                              | 13     | 22.770.835             | 26.828.371           |
| Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)                                                                        | 13     | 289.634                | (2.685.344)          |
| <b>Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)</b> |        | <b>(1.281.539.492)</b> | <b>240.487.980</b>   |
| <b>D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi</b>                    |        | <b>-</b>               | <b>-</b>             |
| <b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)</b>                                                 |        | <b>(1.281.539.492)</b> | <b>240.487.980</b>   |
| <b>E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu</b>                                              | 4      | <b>2.378.493.418</b>   | <b>193.425.913</b>   |
| <b>F. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu</b>                                              |        | <b>1.096.953.926</b>   | <b>433.913.893</b>   |

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.



## Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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 bulunabilmektedir.

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%      |
| <b>Toplam</b>       | <b>293.700.000</b> | <b>100%</b> | <b>293.700.000</b> | <b>100%</b> |

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 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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.

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

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

### **Akçay Otelcilik Turizm ve İşetme Anonim Şirketi ("Akçay"):**

Şirket, 17.10.2023 tarihinde İzmir'de kurulmuştur. Şirketin merkez adresi Altınyunus Mah. 3447 Sk. Ilıca Otel No: 2 Çeşme / İzmir'dir. Şirketin ana faaliyet konusu, otel, motel, hostel, kamping, pansiyon vb. yerlerin kurulması, kiralınması 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 kiralınması konusunda da faaliyet göstermektedir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tarafından 10.01.2024 tarihinde satın alınmıştır.

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

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

#### **Uygulanan Finansal Raporlama Standartları**

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.

Ara dönem özet konsolide 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.

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

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

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

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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.)

### **Geçerli Para Birimi ve Finansal Tablo Sunum Para Birimi**

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

### **İşletmenin Sürekliliği**

Grup ara dönem 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.

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

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

Grup sunulan dönemlere ilişkin konsolide 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 (KKGK) 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 konsolide 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 konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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.)

| 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    |

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

TL cinsinden hazırlanmış ara dönem özet konsolide 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 Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları (kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

**Dövizli İşlemler**

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

|                   | USD               |                    | EURO              |                    |
|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
|                   | <u>Döviz Alış</u> | <u>Döviz Satış</u> | <u>Döviz Alış</u> | <u>Döviz Satış</u> |
| <b>30.06.2024</b> | 32,8262           | 32,8853            | 35,1284           | 35,1917            |
| <b>31.12.2023</b> | 29,4382           | 29,4913            | 32,5739           | 32,6326            |

## Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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.)

### 2.2. Konsolidasyon Esasları

30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un bağlı ortaklığının detayı aşağıdaki gibidir:

|                                                      | Grup'un Sermayedeki pay oranı<br>ve oy kullanma hakkı oranı (%) |            |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------|
|                                                      | 30.06.2024                                                      | 31.12.2023 |
| Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme Anonim Şirketi (*) | 100%                                                            | -          |

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

Konsolide finansal tablolar, Grup'un ve Grup'un bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen işletmelerin konsolide 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.

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 kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

## Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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.)

Kar 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 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 kar/zarar,

- i) alınan satış bedeli ile kalan payın gerçeğe uygun değerlerinin toplamı ile
- 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, kar/zarara aktarılması ya da doğrudan geçmiş yıl karlarına 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 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet konsolide 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 Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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 Grup'un konsolide 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 Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.



## Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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.)

### 2.4. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

### 2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

30 Haziran 2024 tarihinde sona eren altı aylık ara döneme ait özet konsolide finansal tablolar, ara dönem konsolide finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, 30 Haziran 2024 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet konsolide 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 konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

### NOT 3- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket'in 30.06.2024 ve 31.12.2023 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara ait borç alacak detayı aşağıdaki gibidir;

| İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar | 30.06.2024   | 31.12.2023 |
|--------------------------------------|--------------|------------|
| Adra Holding A.Ş.                    | 2.200        | -          |
| <b>Toplam</b>                        | <b>2.200</b> | <b>-</b>   |

| İlişkili Taraflardan Diğer Borçlar | 30.06.2024    | 31.12.2023 |
|------------------------------------|---------------|------------|
| Cem Okullu                         | 49.226        | -          |
| <b>Toplam</b>                      | <b>49.226</b> | <b>-</b>   |

İlişkili taraflara ait gelirler ve giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

|                                   | 01.01.2024<br>30.06.2024 | 01.01.2023<br>30.06.2023 |                   |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|
| İlişkili Taraflardan Gelirler     | Finansman<br>Gelirleri   | Finansman<br>Gelirleri   | Bina<br>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               | -                        | -                 |
| Anadolu Gayrimenkul A.Ş.          | -                        | 919.682                  | -                 |
| Cengiz Okullu                     | -                        | -                        | 399.195           |
| <b>Toplam</b>                     | <b>20.827.934</b>        | <b>919.682</b>           | <b>399.195</b>    |
| <b>Genel Toplam</b>               | <b>20.827.934</b>        | <b>1.318.877</b>         |                   |

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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.)

|                                       | 01.01.2024          | 30.06.2024                    |
|---------------------------------------|---------------------|-------------------------------|
|                                       | Finansman Giderleri | Kira Giderleri Diğer Giderler |
| İlişkili Taraflara Giderler (Alımlar) |                     |                               |
| Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.     | -                   | (160.960) (41.041)            |
| Ege Proje Gayrimenkul A.Ş.            | (10.088)            | - -                           |
| <b>Toplam</b>                         | <b>(10.088)</b>     | <b>(160.960) (41.041)</b>     |
| <b>Genel Toplam</b>                   |                     | <b>(212.089)</b>              |

|                                       | 01.01.2023           | 30.06.2023                    |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------------------|
|                                       | Gayrimenkul Alışları | Kira Giderleri Diğer Giderler |
| İlişkili Taraflara Giderler (Alımlar) |                      |                               |
| Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.     | (119.183.833)        | (76.118) (16.749)             |
| Ege Proje Gayrimenkul A.Ş.            | -                    | - -                           |
| <b>Toplam</b>                         | <b>(119.183.833)</b> | <b>(76.118) (16.749)</b>      |
| <b>Genel Toplam</b>                   |                      | <b>(119.276.700)</b>          |

**NOT 4- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

| Nakit ve Nakit Benzerleri | 30.06.2024           | 31.12.2023           |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| Bankalar                  | 255.652.560          | 31.684.782           |
| Vadesiz Mevduat           | 255.652.560          | 31.684.782           |
| Diğer Menkul Kıymetler    | 839.151.366          | 2.346.808.636        |
| Diğer Hazır Değerler      | 2.150.000            | -                    |
| <b>Toplam</b>             | <b>1.096.953.926</b> | <b>2.378.493.418</b> |

**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)       |
| <b>Toplam</b>        | <b>15.383.393</b> | <b>24.698.392</b> |

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                        | -                 | -                 |
| <b>Toplam</b>                  | <b>15.383.393</b> | <b>24.698.392</b> |

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

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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.)

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.

| <b>Ticari Borçlar</b> | <b>30.06.2024</b> | <b>31.12.2023</b> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Satıcılar             | 4.945.809         | 3.000.565         |
| Borç Senetleri        | 391.020           | -                 |
| Borç Reeskontu (-)    | (281.406)         | (107.370)         |
| <b>Toplam</b>         | <b>5.055.423</b>  | <b>2.893.195</b>  |

Şirketin ticari alacaklarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir.

| <b>Ticari Borçlar Vade Dağılımı</b> | <b>30.06.2024</b> | <b>31.12.2023</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 0 - 3 ay                            | 5.055.423         | 2.893.195         |
| 3 - 12 ay                           | -                 | -                 |
| 1-5 yıl                             | -                 | -                 |
| <b>Toplam</b>                       | <b>5.055.423</b>  | <b>2.893.195</b>  |

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).

**NOT 6- STOKLAR**

| <b>Stoklar</b>       | <b>30.06.2024</b>  | <b>31.12.2023</b>  |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| İlk Madde ve Malzeme | 147.448.400        | 142.103.990        |
| Mamuller             | 638.890.745        | 694.052.780        |
| <b>Toplam</b>        | <b>786.339.145</b> | <b>836.156.770</b> |

Şirket'in stoklarını detayı aşağıda belirtilmiştir;

| <b>Stoklar</b>                           | <b>30.06.2024</b>  | <b>31.12.2023</b>  |
|------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Arsa Stoklar</b>                      | <b>147.448.400</b> | <b>142.103.990</b> |
| Şehzadeler 931 Ada 1-2-11 Parsel Arsası  | 147.448.400        | 142.103.990        |
| <b>Tamamlanan Konut Projeleri</b>        | <b>638.890.745</b> | <b>694.052.780</b> |
| Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi | 183.635.399        | 198.623.808        |
| 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        | 111.732.649        |
| <b>Toplam</b>                            | <b>786.339.145</b> | <b>836.156.770</b> |

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

| Yatırım Amaçlı<br>Gayrimenkuller | 1.01.2024            | Girişler (*)         | Çıkışlar            | Değer<br>Artışı | Sınıflama | 30.06.2024           |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|-----------------|-----------|----------------------|
| Arazi ve Arsalar                 | 2.443.715.735        | 1.690.125.219        | (11.041.103)        | -               | -         | 4.122.799.848        |
| Binalar                          | 593.645.464          | -                    | (10.408.541)        | -               | -         | 583.236.923          |
| <b>Toplam</b>                    | <b>3.037.361.199</b> | <b>1.690.125.219</b> | <b>(21.449.644)</b> | <b>-</b>        | <b>-</b>  | <b>4.706.036.771</b> |

  

| Yatırım Amaçlı<br>Gayrimenkuller | 1.01.2023            | Girişler           | Çıkışlar            | Değer<br>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          |
| <b>Toplam</b>                    | <b>1.255.346.076</b> | <b>759.392.508</b> | <b>(10.497.463)</b> | <b>403.783.192</b> | <b>629.336.883</b> | <b>3.037.361.199</b> |

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          |
| Akçay Otelcilik Arsası                      | Proje Geliştirmek (Uzun Vade) | 1.663.959.417        | -                  | 1.663.959.417        |
| <b>Toplam</b>                               |                               | <b>4.122.799.848</b> | <b>583.236.923</b> | <b>4.706.036.771</b> |

(\*) 26.165.799 TL'lik kısmı 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 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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- MADDİ DURAN VARLIKLAR**

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

| <b>Maddi Duran Varlıklar</b>      | <b>1.01.2024</b>   | <b>Girişler</b>          | <b>Çıkışlar</b> | <b>30.06.2024</b>  |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|
| Taşıtlar                          | 24.235.993         | -                        | -               | 24.235.993         |
| Demirbaşlar                       | 713.510            | 12.240                   | -               | 725.750            |
| <b>Toplam</b>                     | <b>24.949.503</b>  | <b>12.240</b>            | <b>-</b>        | <b>24.961.743</b>  |
| <b>Birikmiş Amortismanlar (-)</b> | <b>1.01.2024</b>   | <b>Amortisman Gideri</b> | <b>Çıkışlar</b> | <b>30.06.2024</b>  |
| Taşıtlar                          | (1.104.847)        | (966.783)                | -               | (2.071.630)        |
| Demirbaşlar                       | (269.292)          | (54.270)                 | -               | (323.562)          |
| <b>Toplam</b>                     | <b>(1.374.139)</b> | <b>(1.021.053)</b>       | <b>-</b>        | <b>(2.395.192)</b> |
| <b>Net Değer</b>                  | <b>23.575.364</b>  |                          |                 | <b>22.566.551</b>  |

  

| <b>Maddi Duran Varlıklar</b>      | <b>1.01.2023</b> | <b>Girişler</b>          | <b>Çıkışlar</b>    | <b>31.12.2023</b>  |
|-----------------------------------|------------------|--------------------------|--------------------|--------------------|
| Taşıtlar                          | 3.032.060        | 27.032.274               | (5.828.341)        | 24.235.993         |
| Demirbaşlar                       | 709.202          | 4.308                    | -                  | 713.510            |
| <b>Toplam</b>                     | <b>3.741.262</b> | <b>27.036.582</b>        | <b>(5.828.341)</b> | <b>24.949.503</b>  |
| <b>Birikmiş Amortismanlar (-)</b> | <b>1.01.2023</b> | <b>Amortisman Gideri</b> | <b>Çıkışlar</b>    | <b>31.12.2023</b>  |
| Taşıtlar                          | (489.109)        | (1.228.731)              | 612.993            | (1.104.847)        |
| Demirbaşlar                       | (161.153)        | (108.139)                | -                  | (269.292)          |
| <b>Toplam</b>                     | <b>(650.262)</b> | <b>(1.336.870)</b>       | <b>612.993</b>     | <b>(1.374.139)</b> |
| <b>Net Değer</b>                  | <b>3.091.000</b> |                          |                    | <b>23.575.364</b>  |

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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 OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

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

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

| <b>Maddi Olmayan Duran Varlıklar</b> | <b>1.01.2023</b> | <b>Girişler</b>          | <b>Çıkışlar</b> | <b>31.12.2023</b> |
|--------------------------------------|------------------|--------------------------|-----------------|-------------------|
| Haklar                               | 182.888          | -                        | -               | 182.888           |
| <b>Toplam</b>                        | <b>182.888</b>   | <b>-</b>                 | <b>-</b>        | <b>182.888</b>    |
| <b>Birikmiş Amortismanlar (-)</b>    | <b>1.01.2023</b> | <b>Amortisman Gideri</b> | <b>Çıkışlar</b> | <b>31.12.2023</b> |
| Haklar                               | (38.999)         | (30.480)                 | -               | (69.479)          |
| <b>Toplam</b>                        | <b>(38.999)</b>  | <b>(30.480)</b>          | <b>-</b>        | <b>(69.479)</b>   |
| <b>Net Değer</b>                     | <b>143.889</b>   |                          |                 | <b>113.409</b>    |

**NOT 10 – ÖZKAYNAKLAR****10.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.

|                               | <b>30.06.2024</b>    |                  | <b>31.12.2023</b>    |                  |
|-------------------------------|----------------------|------------------|----------------------|------------------|
|                               | <b>Tutar</b>         | <b>Pay Oranı</b> | <b>Tutar</b>         | <b>Pay Oranı</b> |
| 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%           |
| <b>Ödenmiş Sermaye</b>        | <b>293.700.000</b>   |                  | <b>293.700.000</b>   |                  |
| <b>Sermaye Olumlu Farklar</b> | <b>835.110.467</b>   |                  | <b>835.110.467</b>   |                  |
| <b>Toplam Ödenmiş Sermaye</b> | <b>1.128.810.467</b> | <b>100%</b>      | <b>1.128.810.467</b> | <b>100%</b>      |

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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.

**10.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            |
| <b>Toplam</b>            | <b>(454.086)</b> | <b>(407.462)</b> |

**Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları**

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

**10.c Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

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

| <b>Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler</b> | <b>30.06.2024</b>  | <b>31.12.2023</b> |
|--------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Yasal Yedekler                             | -                  | -                 |
| Geri Alınan Paylara İlişkin Yasal Yedekler | 109.490.884        | -                 |
| <b>Toplam</b>                              | <b>109.490.884</b> | <b>-</b>          |

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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.)

**10.d Geri Alınmış Paylar (-)**

|                     | <b>30.06.2024</b>    | <b>31.12.2023</b> |
|---------------------|----------------------|-------------------|
| Geri Alınmış Paylar | (109.490.884)        | -                 |
| <b>Toplam</b>       | <b>(109.490.884)</b> | <b>-</b>          |

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.

**10.e Paylara ilişkin primler**

|                             | <b>30.06.2024</b>    | <b>31.12.2023</b>    |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Hisse Senedi İhraç Primleri | 2.166.524.569        | 2.166.524.569        |
| <b>Toplam</b>               | <b>2.166.524.569</b> | <b>2.166.524.569</b> |

**10.f Geçmiş Yıllar Kar / Zararları**

|                                                       | <b>30.06.2024</b>    | <b>31.12.2023</b>    |
|-------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Dönem Başı                                            | 1.935.282.414        | 593.663.768          |
| İlaveler                                              | 1.085.278.676        | 1.341.618.646        |
| Transfer (Geri Alınan Paylara İlişkin Yasal Yedekler) | (109.490.884)        | -                    |
| <b>Toplam</b>                                         | <b>2.911.070.206</b> | <b>1.935.282.414</b> |

**NOT 11- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)**

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

| <b>Hasılat</b>                 | <b>1.01.2024</b>    | <b>1.01.2023</b>     |
|--------------------------------|---------------------|----------------------|
|                                | <b>30.06.2024</b>   | <b>30.06.2023</b>    |
| 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          |
| Diğer Kira Gelirleri           | 2.026.976           | -                    |
| <b>Toplam</b>                  | <b>195.103.526</b>  | <b>313.778.846</b>   |
| <b>Satışların Maliyeti (-)</b> | <b>1.01.2024</b>    | <b>1.01.2023</b>     |
|                                | <b>30.06.2024</b>   | <b>30.06.2023</b>    |
| Satılan Mamul Maliyeti (-)     | (82.777.500)        | (106.976.056)        |
| - Bina Maliyetleri             | (82.777.500)        | (106.976.056)        |
| <b>Toplam</b>                  | <b>(82.777.500)</b> | <b>(106.976.056)</b> |
| <b>Brüt Kar (Zarar)</b>        | <b>112.326.026</b>  | <b>206.802.790</b>   |



**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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 12-YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER**

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

| <b>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</b>   | <b>1.01.2024</b>   | <b>1.01.2023</b>   |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                            | <b>30.06.2024</b>  | <b>30.06.2023</b>  |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları | -                  | 290.023.577        |
| Fon Değer Değişimi Karları                 | 470.892.881        | -                  |
| Fon Faiz Gelirleri                         | 25.920.464         | -                  |
| Bağlı Ortaklıklardan Temettü Gelirleri (*) | 293.616.130        | -                  |
| Fon Kur Farkı Gelirleri                    | 3.661.154          | -                  |
| <b>Toplam</b>                              | <b>794.090.629</b> | <b>290.023.577</b> |

(\*) Şirket'in Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme A.Ş. 'yi satın almasından kaynaklanmaktadır.

| <b>Yatırım Faaliyetlerinden (Giderler)</b> | <b>1.01.2024</b>     | <b>1.01.2023</b>  |
|--------------------------------------------|----------------------|-------------------|
|                                            | <b>30.06.2024</b>    | <b>30.06.2023</b> |
| Fon Değer Değişimi Zararları               | (199.784.145)        | -                 |
| Fon Kur Farkı Gelirleri                    | (348.890)            | -                 |
| <b>Toplam</b>                              | <b>(200.133.035)</b> | <b>-</b>          |

**NOT 13- FİNANSMAN GELİRLERİ ve GİDERLERİ (-)**

| <b>Finansman Gelirleri</b> | <b>1.01.2024</b>  | <b>1.01.2023</b>   |
|----------------------------|-------------------|--------------------|
|                            | <b>30.06.2024</b> | <b>30.06.2023</b>  |
| Kur Farkı Gelirleri        | 2.832.170         | 147.201.742        |
| Faiz Gelirleri             | 1.942.900         | 26.828.371         |
| Adat Faiz Geliri           | 20.827.935        | -                  |
| Reeskont Faiz Gelirleri    | 2.132.711         | 602.194            |
| <b>Toplam</b>              | <b>27.735.716</b> | <b>174.632.307</b> |

| <b>Finansman Giderleri (-)</b>  | <b>1.01.2024</b>   | <b>1.01.2023</b>   |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                 | <b>30.06.2024</b>  | <b>30.06.2023</b>  |
| Kur Farkı Giderleri             | (2.181)            | (2.086.834)        |
| Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri | (519.783)          | (419.126)          |
| Reeskont Faiz Giderleri         | (1.888.457)        | (2.057.227)        |
| <b>Toplam</b>                   | <b>(2.410.421)</b> | <b>(4.563.187)</b> |

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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 14- 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.

| <b>Pay Başına Kazanç/(Kayıp)</b>     | <b>1.01.2024</b>  | <b>1.01.2023</b>  |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                      | <b>30.06.2024</b> | <b>30.06.2023</b> |
| a.Dönem Net Karı (Zararı)            | 504.210.856       | 597.343.029       |
| b.Karşılaştırılabilir Hisse Adedi    | 293.700.000       | 293.700.000       |
| Nominal Hisse Senedi Sayısı          | 293.700.000       | 293.700.000       |
| <b>a/b.Pay Başına Kazanç/(Kayıp)</b> | <b>1,72</b>       | <b>2,03</b>       |

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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- 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<br>Mevduat | Diğer       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|---------------------------|-------------------------|-------------|
|                                                                                                                                                        | Ticari Alacaklar  |                           | Diğer Alacaklar   |                           |                         |             |
|                                                                                                                                                        | İlişkili<br>Taraf | İlişkili Olmayan<br>Taraf | İlişkili<br>Taraf | İlişkili<br>Olmayan Taraf |                         |             |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami<br/>kredi riski (E=A+B+C+D)</b>                                                                     | -                 | 15.383.393                | 2.200             | 992.016                   | 255.652.560             | 841.301.366 |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış<br>kısmı                                                                                         | -                 | -                         | -                 | -                         | -                       | -           |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne<br>uğramamış finansal varlıkların net defter değeri                                                         | -                 | 15.383.393                | 2.200             | 992.016                   | 255.652.560             | 841.301.366 |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde<br>vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış<br>sayılacak finansal varlıkların defter değeri | -                 | -                         | -                 | -                         | -                       | -           |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış<br>varlıkların net defter değeri                                                                    | -                 | -                         | -                 | -                         | -                       | -           |
| - Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                                        | -                 | -                         | -                 | -                         | -                       | -           |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter<br>değerleri                                                                                       | -                 | -                         | -                 | -                         | -                       | -           |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                                                                                   | -                 | -                         | -                 | -                         | -                       | -           |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                                  | -                 | -                         | -                 | -                         | -                       | -           |
| - Net değer in teminat, vs. ile güvence altına alınmış<br>kısmı                                                                                        | -                 | -                         | -                 | -                         | -                       | -           |

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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<br>Taraf | İlişkili Olmayan<br>Taraf | İlişkili<br>Taraf | İlişkili Olmayan<br>Taraf |              |               |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)</b>                                                                   | -                 | 24.698.392                | -                 | 899.569                   | 31.684.782   | 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                | -                 | 899.569                   | 31.684.782   | 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 değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                    | -                 | -                         | -                 | -                         | -            | -             |

**Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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.

|                                                    |                      |                                                                    |                         |                           |                            |                           |                    |
|----------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------|
| <b>30.06.2024</b>                                  |                      |                                                                    |                         |                           |                            |                           |                    |
| <b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>                   | <b>Defter Değeri</b> | <b>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)</b> | <b>3 aydan kısa (I)</b> | <b>3-12 ay arası (II)</b> | <b>1-5 yıl arası (III)</b> | <b>5 yıldan uzun (IV)</b> | <b>Vadesiz (V)</b> |
|                                                    |                      |                                                                    |                         |                           |                            |                           |                    |
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>        |                      |                                                                    |                         |                           |                            |                           |                    |
| Banka Kredileri                                    | -                    | -                                                                  | -                       | -                         | -                          | -                         | -                  |
| Kredi kartı borçları                               | 367.491              | 367.491                                                            | 367.491                 | -                         | -                          | -                         | -                  |
| <b>Beklenen vadeler</b>                            | <b>Defter Değeri</b> | <b>Beklenen nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)</b>          | <b>3 aydan kısa (I)</b> | <b>3-12 ay arası (II)</b> | <b>1-5 yıl arası (III)</b> | <b>5 yıldan uzun (IV)</b> | <b>Vadesiz (V)</b> |
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>        |                      |                                                                    |                         |                           |                            |                           |                    |
| Ticari borçlar                                     | 5.055.423            | 5.336.829                                                          | 5.336.829               | -                         | -                          | -                         | -                  |
| Diğer borçlar                                      | 50.542               | 50.542                                                             | 50.542                  | -                         | -                          | -                         | -                  |
| 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 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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.)

|                                                    |                      |                                                                    |                         |                           |                            |                           |                    |
|----------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------|
| <b>31.12.2023</b>                                  |                      |                                                                    |                         |                           |                            |                           |                    |
| <b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>                   | <b>Defter Değeri</b> | <b>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)</b> | <b>3 aydan kısa (I)</b> | <b>3-12 ay arası (II)</b> | <b>1-5 yıl arası (III)</b> | <b>5 yıldan uzun (IV)</b> | <b>Vadesiz (V)</b> |
|                                                    |                      |                                                                    |                         |                           |                            |                           |                    |
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>        |                      |                                                                    |                         |                           |                            |                           |                    |
| Banka Kredileri                                    | -                    | -                                                                  | -                       | -                         | -                          | -                         | -                  |
| Kredi kartı borçları                               | 77.857               | 77.857                                                             | 77.857                  | -                         | -                          | -                         | -                  |
| <b>Beklenen vadeler</b>                            | <b>Defter Değeri</b> | <b>Beklenen nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)</b>          | <b>3 aydan kısa (I)</b> | <b>3-12 ay arası (II)</b> | <b>1-5 yıl arası (III)</b> | <b>5 yıldan uzun (IV)</b> | <b>Vadesiz (V)</b> |
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>        |                      |                                                                    |                         |                           |                            |                           |                    |
| Ticari borçlar                                     | 2.893.195            | 3.000.565                                                          | 3.000.565               | -                         | -                          | -                         | -                  |
| Diğer borçlar                                      | -                    | -                                                                  | -                       | -                         | -                          | -                         | -                  |
| Diğer karşılıklar                                  | -                    | -                                                                  | -                       | -                         | -                          | -                         | -                  |
| Diğer yükümlülükler                                | 2.887.123            | 2.887.123                                                          | 2.887.123               | -                         | -                          | -                         | -                  |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar   | 652.901              | 652.901                                                            | 652.901                 | -                         | -                          | -                         | -                  |
| 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 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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 dövizli 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                       | 10.135.848             | 32.838.038             |
| Nakit ve Nakit Benzerleri            | (1.096.953.926)        | (2.378.493.418)        |
| <b>Net Borç</b>                      | <b>(1.086.818.078)</b> | <b>(2.345.655.380)</b> |
|                                      | <b>30.06.2024</b>      | <b>31.12.2023</b>      |
| Net Borç                             | (1.086.818.078)        | (2.345.655.380)        |
| Toplam Özkaynaklar                   | 6.710.162.012          | 6.315.488.664          |
| <b>Toplam Sermaye</b>                | <b>5.623.343.934</b>   | <b>3.969.833.284</b>   |
| <b>Net Borç/Toplam Sermaye Oranı</b> | <b>-19%</b>            | <b>-59%</b>            |
|                                      | <b>30.06.2024</b>      | <b>31.12.2023</b>      |
| Dönen Varlıklar                      | 1.939.372.329          | 3.287.276.730          |
| Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar        | 9.507.068              | 32.385.304             |
| <b>Cari Oran</b>                     | <b>203,99</b>          | <b>101,51</b>          |
|                                      | <b>30.06.2024</b>      | <b>31.12.2023</b>      |
| Finansal Borçlar                     | 367.491                | 77.857                 |
| Toplam Aktif                         | 6.720.297.860          | 6.348.326.702          |
| <b>Finansal Borçlar/Toplam Aktif</b> | <b>0,0001</b>          | <b>0,00001</b>         |

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

01.01.2024-30.06.2024 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Bulunmamaktadır.

### **NOT 17- 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 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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.)

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

| <b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>                                                              | <b>İlgili Düzenleme</b> | <b>30 Haziran 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı                         | III-48.1. Md. 24 / (b)  | -                      | -                     |
| <b>A2</b> Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat/Katılma Hesabı | III-48.1. Md. 24 / (b)  | 255.650.306            | 31.684.781            |
| <b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları                                                                              | III-48.1. Md. 24 / (d)  | -                      | -                     |
| <b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                               | III-48.1. Md. 24 / (d)  | -                      | -                     |
| <b>B2</b> Atıl tutulan arsa/araziler                                                                                     | III-48.1. Md. 24 / (c)  | -                      | -                     |
| <b>C1</b> Yabancı iştirakler                                                                                             | III-48.1. Md. 24 / (d)  | -                      | -                     |
| <b>C2</b> İşletmeci şirkete iştirak                                                                                      | III-48.1. Md. 24 / (a)  | -                      | -                     |
| <b>J</b> Gayrinakdi krediler                                                                                             | III-48.1. Md. 31        | -                      | -                     |
| <b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri               | III-48.1. Md. 22 / (e)  | -                      | -                     |
| <b>L</b> 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 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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<br>2024 | 31 Aralık<br>2023 | Asgari/<br>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 Altı Aylık Ara Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide 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.