

**ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 Mart 2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet
Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

İÇİNDEKİLER

Özet Finansal Durum Tablosu	1-2
Özet Kapsamlı Kâr veya Zarar Tablosu	3
Özet Özkaynak Değişim Tablosu	4
Özet Nakit Akış Tablosu	5
Özet Finansal Tablo Dipnotları	6-37

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31.03.2026 Tarihi İtibariyle Özet Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	NOT	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmiş
		31.03.2026	31.12.2025
Dönen varlıklar		7.660.294.732	7.681.964.383
Nakit ve Nakit Benzerleri		820.510.396	924.296.159
Ticari Alacaklar		276.185.008	295.111.236
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4	264.000.000	290.506.045
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	12.185.008	4.605.191
Diğer Alacaklar		28.033.224	2.304.881
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		28.033.224	2.304.881
Stoklar	7	6.310.496.880	6.344.670.292
Peşin Ödenmiş Giderler		160.842.572	34.630.078
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		160.842.572	34.630.078
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		-	23.805
Diğer Dönen Varlıklar		64.226.652	80.927.932
Duran Varlıklar		8.962.891.806	8.977.216.357
Finansal Yatırımlar	5	2.073.961.073	2.073.961.073
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	6.705.257.596	6.703.658.064
Maddi Duran Varlıklar	9	183.536.142	199.435.617
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	136.995	161.603
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		136.995	161.603
TOPLAM VARLIKLAR		16.623.186.538	16.659.180.740

İzleyen dipnotlar özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31.03.2026 Tarihi İtibariyle Özet Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

YÜKÜMLÜLÜKLER	NOT	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmiş
		31.03.2026	31.12.2025
Kısa vadeli yükümlülükler		446.583.790	769.168.080
Kısa Vadeli Borçlanmalar		-	355.782.046
- Banka Kredileri		-	355.782.046
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		122.773.422	64.239.533
Ticari Borçlar		288.395.261	222.321.454
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4	72.842.808	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	215.552.453	222.321.454
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.859.480	851.376
Diğer Borçlar		12.793.942	31.200.725
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	4	10.050.029	28.181.319
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		2.743.913	3.019.406
Ertelenmiş Gelirler (Sözleşme Yükümlülükleri Dışında Kalanlar)		190.291	11.103.373
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		190.291	11.103.373
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	19	3.958.137	(28.223.964)
Kısa Vadeli Karşılıklar		11.090.000	64.219.442
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		11.090.000	64.219.442
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		5.523.257	47.674.095
Uzun vadeli yükümlülükler		2.169.529.926	1.849.539.204
Uzun Vadeli Borçlanmalar		-	6.624.758
- Banka Kredileri		-	6.624.758
Uzun Vadeli Karşılıklar		778.910	752.399
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		778.910	752.399
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	19	2.168.751.016	1.842.162.047
TOPLAM KAYNAKLAR		2.616.113.716	2.618.707.284
Özkaynaklar	12	14.007.072.822	14.040.473.456
Ödenmiş Sermaye		545.854.435	545.854.435
Sermaye Düzeltme Farkları		1.613.544.325	1.613.544.325
Geri Alınmış Paylar (-)		(1.120.450.551)	(1.120.450.551)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar (+/-)		3.611.981.353	3.611.981.353
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler (+/-)		53.546.480	53.471.779
- Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		53.868.506	53.868.506
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu		(322.026)	(396.727)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.326.411.922	1.326.411.922
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları (+/-)		8.009.660.193	8.483.796.578
Dönem Net Karı/Zararı (+/-)		(33.475.335)	(474.136.385)
TOPLAM ÖZSERMAYE VE YÜKÜMLÜLÜKLER		16.623.186.538	16.659.180.740

İzleyen dipnotlar özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Ait Özet Kâr veya Zarar Tabloları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

KAR VEYA ZARAR TABLOSU	NOT	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmemiş 01.01.- 31.03.2026	denetimden geçmemiş 01.01.- 31.03.2025
Hasılat	13	204.773.726	174.424.684
Satışların Maliyeti (-)	13	(54.233.274)	(69.720.045)
Brüt Kar (Zarar)		150.540.452	104.704.639
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	14	(4.293.985)	(5.315.518)
Genel Yönetim Giderleri (-)	14	(14.212.580)	(5.541.836)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	15	59.531.738	418.488
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	15	(12.915.686)	(17.410)
Esas Faaliyet Karı (Zararı)		178.649.939	94.248.363
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	16	169.309.803	50.278.165
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	16	(2.146.672)	(38.147.674)
Finansman Geliri (Gideri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı)		345.813.070	106.378.854
Finansman Gelirleri	17	31.503.279	2.815.654
Finansman Giderleri (-)	17	(24.136.060)	(74.106)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	18	109.849.143	(92.922.217)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı (Zararı)		463.029.432	16.198.185
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri	19	(496.504.767)	72.179.379
- Dönem vergi gideri		(3.958.137)	(685.091)
- Ertelenmiş vergi geliri/gideri		(492.546.630)	72.864.470
Dönem Karı (Zararı)		(33.475.335)	88.377.564
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Pay Başına Kazanç	20	(0,06)	0,30
Diğer Kapsamlı Gelirler			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		74.701	292.555
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları), Vergi Sonrası		-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Aktüeryal Kazançlar (Kayıplar), Vergi Sonrası		74.701	292.555
Toplam Kapsamlı Gelirler		(33.400.634)	88.670.119

İzleyen dipnotlar özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Özet Özkaynak Değişim Tabloları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU				Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Birikmiş Zararlar		Toplam Özkaynak
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	Pay İhraç Primleri	Geri Alınmış Paylar (-)	Tan. Fay. Plan. Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/ Kayıpları	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı Zararı	
01.01.2025	293.700.000	1.588.227.592	3.611.981.353	(892.909.509)	(757.731)	-	981.954.798	3.041.477.914	(466.294.789)	8.157.379.628
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(466.294.789)	466.294.789	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	292.555	-	-	-	88.377.564	88.670.119
Payların Geri Alım İşlemleri Dolayısıyla Meydana Gelen Artış/(Azalış)	-	-	-	(70.052.916)	-	-	70.052.916	(70.052.916)	-	(70.052.916)
31.03.2025	293.700.000	1.588.227.592	3.611.981.353	(962.962.425)	(465.176)	-	1.052.007.714	2.505.130.209	88.377.564	8.175.996.831
01.01.2026	545.854.435	1.613.544.325	3.611.981.353	(1.120.450.551)	(396.727)	53.868.506	1.326.411.922	8.483.796.578	(474.136.385)	14.040.473.456
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	(474.136.385)	474.136.385	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	-	-	74.701	-	-	-	(33.475.335)	(33.400.634)
31.03.2026	545.854.435	1.613.544.325	3.611.981.353	(1.120.450.551)	(322.026)	53.868.506	1.326.411.922	8.009.660.193	(33.475.335)	14.007.072.822

İzleyen dipnotlar özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 ve 2025 Tarihlerinde Sona Eren Ara Hesap Dönemlerine Özet Nakit Akış Tabloları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NAKİT AKIŞ TABLOSU	Bağımsız	Bağımsız
	denetimden	denetimden
	geçmemiş	geçmemiş
	01.01.-	01.01.-
	31.03.2026	31.03.2025
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları		
Dönem Net Karı (Zararı)	(33.475.335)	88.377.564
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	2.053.463	868.609
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	(52.982.805)	(403.471)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	(11.617.022)	(7.540.516)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	496.504.767	(72.179.379)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	2.146.672	-
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler	(81.669.434)	65.473.961
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	320.960.306	74.596.768
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	18.926.228	(16.569.524)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	(25.728.343)	(62.405)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	34.173.412	56.170.580
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	(126.212.494)	(43.557.234)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	66.073.807	4.640.530
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	1.008.104	586.334
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	(60.557.621)	11.718.223
Ertelemiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	(10.913.082)	5.785.097
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	16.725.085	8.178.151
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	28.223.964	(668.927)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	262.679.366	100.817.593
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Nakit Girişleri	11.752.474	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Nakit Çıkışları	(28.526)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(1.599.532)	-
Alman Faiz	4.249.803	3.963.173
		-
Yatırım Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış	14.374.219	3.963.173
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları	-	(70.052.916)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(303.872.915)	-
Ödenen Faiz	(24.136.060)	(91.517)
Alman Faiz	31.503.279	3.230.944
Finansman Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akış	(296.505.696)	(66.913.489)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)	(103.785.763)	(61.558.142)
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış (azalış)	(103.785.763)	(61.558.142)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	924.296.159	1.087.477.945
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ	(84.333.652)	(99.425.419)
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	820.510.396	1.025.919.803

İzleyen dipnotlar özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 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 ("Şirket"), 9 Kasım 2020 tarihinde Okullu İnşaat Anonim Şirketi unvanı ile kısmi bölünme yoluyla kurulmuştur. Şirket, daha sonra "Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Söz konusu dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliği, Torbalı Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 29.12.2022 tarihinde tescil edilmiş ve 30.12.2022 tarihli ve 10737 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir. Bu değişiklik sonrasında 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 Kurulu ("SPK") tarafından belirlenen diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek ve sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmaktır.

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

Şirket'in kayıtlı merkez ve şube adresleri aşağıda yer almaktadır:

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

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

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

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 10'dur (31 Aralık 2025: 79 kişi).

Şirket'in yasal kayıtlarına göre sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir;

Ortaklar	%	31.03.2026	%	31.12.2025
Cem OKULLU	14,77%	80.604.001	34,33%	187.404.304
Cengiz OKULLU	0,00%	-	13,91%	75.950.131
Adra Holding A.Ş.	64,12%	350.000.000	36,64%	200.000.000
Halka Açık Kısım	16,71%	91.250.434	15,12%	82.500.000
Hisse Geri Alım	4,40%	24.000.000	-	-
Nominal sermaye		545.854.435		545.854.435
Sermaye düzeltme farkları		1.613.544.325		1.613.544.325
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		1.613.544.325		1.613.544.325
Düzeltilmiş sermaye		2.159.398.760		2.159.398.760

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in çıkarılmış sermayesi 545.854.435 TL olup, söz konusu sermaye her biri 1 TL nominal değerinde toplam 545.854.435 adet paydan oluşmaktadır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları; A grubu nama yazılı 44.000.000 adet pay karşılığı 44.000.000 TL ve B grubu hamiline yazılı 501.854.435 adet pay karşılığı 501.854.435 TL'den oluşmaktadır. Şirket'in imtiyazlı payı bulunmamaktadır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.100.000.000 TL olup, raporlama dönemi itibarıyla kayıtlı sermaye sistemine ilişkin herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: 1.100.000.000 TL).

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 31 Mart 2026 itibarıyla 115.100.089 adet olup halka açıklık oranı %21,09'dur.

Özet finansal tablolar, **7 Mayıs 2026** tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından yayımlanmak üzere onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici organların yasal özet finansal tabloları yayımlandıktan sonra değiştirme yetkileri vardır.

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Türkiye Muhasebe Standartlarına Uygunluk Beyanı

Şirket'in özet finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS'ler, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

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

Şirket, 31 Mart 2026 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 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte okunması gerekir.

Şirket yasal finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak hazırlamaktadır. Ancak ekte yer alan ara dönem özet finansal tablolar vergi yasalarına uygun şekilde elde edilmiş mali tablolara Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlarda belirtilen ilave ve indirimler yapılarak elde edilmiştir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklama ile birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren hesap dönemlerine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardını uygulamaya başlamıştır.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü esasına göre sunulmaktadır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir. Grup bu nedenle, 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolarını da 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulaması zorunlu kılınmıştır.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") kullanılarak hesaplanan düzeltme katsayıları ile yapılmaktadır.

31 Mart 2026, 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2025 dönemlerine ait özet finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir;

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
31.03.2026	121,47	1,000
31.12.2025	110,39	1,100
31.03.2025	92,82	1,309

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

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

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

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

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

Karşılaştırmalı Rakamlar

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

Geçerli Para Birimi ve Finansal Tablo Sunum Para Birimi

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

İşletmenin Sürekliliği

Şirket, 1 Ocak – 31 Mart 2026 dönemine ait özet finansal tabloları işletmenin sürekliliği prensibi çerçevesinde hazırlamıştır

Netleştirme/Mahsup

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

Dövizli İşlemler

Yıl içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur farkı geliri veya zararları oluştukları 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>
31.03.2026	44,3961	44,4761	50,9294	51,0212
31.12.2025	42,8457	42,9229	50,2859	50,3765

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Şirket finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, 31 Mart 2026 dönemine ait özet finansal tabloları önceki dönemle (31 Aralık 2025) karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır. Cari dönem özet finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılabilir.

Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2027 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Ağustos 2025'te KGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "sona erme tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklik, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

KGK tarafından, Eylül 2025'te "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayınlanmıştır:

- *TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi:* Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- *TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar:* TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.
- *TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı:* Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem bedeline yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.
- *TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi:* TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

- *TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi:* Daha önceki değişikliklerle “maliyet yöntemi” ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

KGK, Ağustos 2025’te “Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler” değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7’ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, “kendi için kullanım” istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. “Kendi için kullanım” hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 18 –Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

KGK Mayıs 2025’te, TMS 1’in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamaların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlemlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18’in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS’lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19’u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19’u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS’lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS’lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19’u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Nisan 2026 tarihinde KGK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin geçerli para biriminden yüksek enflasyonlu bir ekonominin sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, geçerli para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışındaki işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.3 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

31 Mart 2026 tarihinde sona eren üç aylık ara döneme ait özet finansal tablolar, ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 Standardı'na uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, 31 Mart 2026 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait özet finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

2.4 Önemli Muhasebe Tahmin ve Varsayımları

Özet finansal tabloların TMS'ye göre hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar Şirket yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen fiili sonuçlar ile farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar.

Gelecek finansal döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde düzeltmelere neden olma riski olan tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

a) Karşılıklar

Not 2.4'te belirtilen muhasebe politikası gereğince, karşılıklar, Şirket'in geçmiş olaylar sonucunda, elinde bulundurduğu yasal ya da yaptırıcı bir yükümlülüğün mevcut bulunması ve bu yükümlülüğü yerine getirmek amacıyla geleceğe yönelik bir kaynak çıkışının muhtemel olduğu, ayrıca ödenecek miktarın güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiği durumlarda ayrılmaktadır.

b) Maddi Varlıklar ve Maddi Olmayan Varlıklar Faydalı Ömürleri

Not 2.4'te belirtilen muhasebe politikası gereğince, maddi ve maddi olmayan varlıklar elde etme maliyetinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi varlıkların faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Faydalı ömürler yönetimin en iyi tahminlerine dayanır, her bilanço tarihinde gözden geçirilir ve gerekirse düzeltme yapılır.

2.5 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16. maddesi uyarınca solo finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Şirket, 2025 yılı içerisinde Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin tüm aktif ve pasiflerinin bir bütün halinde devralınması suretiyle birleşme işlemini tamamlamıştır. Söz konusu birleşme işlemi sonucunda 252.154.435 TL nominal tutarda sermaye artırımını gerçekleştirilmiştir.

Birleşme işlemine ilişkin detaylı açıklamalar 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tabloların dipnotlarında yer almaktadır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 4- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket'in 31.03.2026 gelir gider dağılımı aşağıdaki gibidir:

31.03.2026	Cem Zeytin A.Ş.	Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Adra Holding A.Ş.	Natürel Frozen Gıda A.Ş.	Toplam
Esas faaliyetlerden gider giderler	(3.776.827)	(184.139)	(3.068.984)	(949.868)	(7.979.818)
Gelir / Gider	(3.776.827)	(184.139)	(3.068.984)	(949.868)	(7.979.818)

Şirket'in 31.03.2025 gelir gider dağılımı aşağıdaki gibidir:

31.03.2025	Yahya Gıda A.Ş.	Cem Zeytin A.Ş.	Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Adra Holding A.Ş.	Toplam
Esas faaliyetlerden gider gelirler	1.318.246	1.398.339	-	-	2.716.585
Esas faaliyetlerden gider giderler	-	-	(160.834)	(24.273)	(185.107)
Gelir / Gider	1.318.246	1.398.339	(160.834)	(24.273)	2.531.478

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 4- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI DEVAM

İlişkili taraflardan ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.03.2026	31.12.2025
Batıge İnşaat A.Ş.	264.000.000	290.506.045
	264.000.000	290.506.045

İlişkili taraflara ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.03.2026	31.12.2025
Cem Zeytin A.Ş.	72.842.808	-
	72.842.808	-

İlişkili Taraflardan Diğer Borçlar	31.03.2026	31.12.2025
Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme A.Ş.	10.050.029	28.181.319
	10.050.029	28.131.319

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yönetim kurulu ve üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı 690.000 TL'dir (31.12.2025: 2.913.186 TL).

NOT 5- FİNANSAL YATIRIMLAR

Uzun vadeli finansal yatırımlarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar	31.03.2026	31.12.2025
Akçay Otelcilik Turizm ve İşletme A.Ş.	2.073.961.073	2.073.961.073
	2.073.961.073	2.073.961.073

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

NOT 6- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in kısa vadeli ticari alacaklara ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.03.2026	31.12.2025
Ticari alacaklar- 3. taraflardan	12.185.008	4.605.191
Ticari alacaklar- ilişkili taraflardan	264.000.000	290.506.045
	276.185.008	295.111.236

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in kısa vadeli ticari borçlara ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.03.2026	31.12.2025
Ticari borçlar- 3. taraflara	101.429.091	105.749.702
Ticari borçlar- ilişkili taraflara	72.842.808	-
Borç senetleri- 3. taraflara	113.899.000	116.324.864
Diğer ticari borçlar	224.362	246.888
	288.395.261	222.321.454

NOT 7- STOKLAR

Şirket'in stoklara ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

Stoklar	31.03.2026	31.12.2025
İlk madde ve malzeme	5.677.338.226	5.669.543.638
Yarı mamuller	69.085.179	69.026.025
Mamuller	580.972.575	622.999.729
Stok değer düşüklüğü karşılığı (-)	(16.899.100)	(16.899.100)
	6.310.496.880	6.344.670.292

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in stoklarını detayı aşağıda belirtilmiştir;

Stoklar	31.03.2026	31.12.2025
Arsa Stoklar	5.677.338.226	5.669.543.638
Şehzadeler 931 Ada 1-2-11 Parsel Arsası	249.001.852	249.001.952
Altınoluk 356 Ada 1 Parsel Arsası	260.264.493	260.264.493
Altınoluk 361 Ada 1 Parsel Arsası	365.635.162	365.635.162
Altınoluk 492 Ada 3 Parsel Arsası	18.590.635	18.590.635
Altınoluk 493 Ada 1 Parsel Arsası	1.720.818	1.720.818
Yolören 1835 Parsel Arsası	222.741.933	222.741.933
Turgutlu Yedi Eylül Arsası	247.384.785	244.628.624
Manisa Yunusemre 2057 Ada 3 Parsel	919.126.864	916.965.046
İzmir Çaybaşı 234 Ada 2 Parsel	112.745.398	112.745.398
Adra Karşiyaka Projesi 25051 Ada 1 Parsel	429.946.979	427.100.869
Adra Karşiyaka Projesi 26941 Ada 1 Parsel	563.542.090	563.511.491
Adra Karşiyaka Projesi 26943 Ada 1 Parsel	482.427.458	482.427.458
Adra Karşiyaka Projesi 26940 Ada 1 Parsel	978.021.272	978.021.272
Adra Karşiyaka Projesi 25032 Ada 1 Parsel	265.749.901	265.749.901
Doğanlar Mahallesi, Kavaklıkuyu Mevkii 22359 Ada, 2.Parsel 36.157,29 m2	547.878.337	547.878.337
Urla -159 Ada 3 Parsel L17a-23a-3 Pafta	12.560.249	12.560.249
Stok Değer Düşüklüğü	(16.899.100)	(16.899.100)
Altınoluk 493 Ada 1 Parsel Arsası	(989.050)	(989.050)
İzmir Çaybaşı 234 Ada 2 Parsel	(15.910.050)	(15.910.050)
Arsa Yarı Mamul	69.085.179	69.026.025
Adra Karşiyaka Projesi 26941 Ada 1 Parsel	12.802.404	12.790.208
Adra Karşiyaka Projesi 26943 Ada 1 Parsel	7.936.809	7.926.358
Adra Karşiyaka Projesi 25051 Ada 1 Parsel	17.137.563	17.101.056
Adra Karşiyaka Projesi 26940 Ada 1 Parsel	31.161.459	31.161.459
Adra Karşiyaka Projesi 25032 Ada 1 Parsel	46.944	46.944
Tamamlanan Konut Projeleri	580.972.575	622.999.729
Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi	170.554.668	173.889.268
Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi	37.673.611	37.673.505
Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi	230.899.649	259.831.042
Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi	141.844.647	151.605.914
	6.310.496.880	6.344.670.292

Arsa Stokları

Şehzadeler 931 Ada 13 Parsel Arsası: Yarhasanlar Mahallesi, Manisa İli Şehzadeler ilçesi, Mimar Sinan Bulvarı adresindeki yüz ölçümü 26.543,09 m² olan 1 adet arsadan oluşmaktadır (Şehzadeler 931 Ada 13 Parsel). Şirket ilgili arsayı 17.07.2023 tarihinde satın almıştır. Parsel üzerinde her biri 2 bodrum, zemin ve 12 normal kat olmak üzere toplam 15'er katlı A, B ve C blok olmak üzere 3 blok ile sosyal tesis, havuz ve 2 adet güvenlik kulübesi binalarının yapılması planlanmıştır. A blokta 180 adet mesken ve 6 adet iş yeri; B blokta 276 adet mesken ve 8 adet iş yeri, C blokta 182 adet mesken olmak üzere toplam 652 adet bağımsız bölüm bulunması planlanmıştır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Şehzadeler 933 Ada 8 Parsel Arsası: Yarhasanlar Mahallesi, Manisa ili Şehzadeler ilçesi, 4755 sokak adresindeki yüz ölçümü 4.072,91 m² olan 1 adet arsadan oluşmaktadır (Şehzadeler 933 Ada 8 Parsel). Şirket ilgili arsayı 18.07.2023 tarihinde satın almıştır. Parsel üzerinde her biri 2 bodrum, zemin ve 11 normal kat olmak üzere toplam 14 katlı bina yapılması planlanmıştır. Binada 183 adet mesken ve 10 adet iş yeri olmak üzere toplam 193 adet bağımsız bölüm bulunması planlanmıştır.

Narlı Bölgesindeki Arsalar: Narlı Mahallesi, İzmir Çanakkale Yolu Ayvalı Burun Cami Önü, Edremit, Balıkesir adresindeki 4 adet arsadan oluşmaktadır (Altınoluk 356 Ada 1 Parsel-Altınoluk 361 Ada 1 Parsel-Altınoluk 492 Ada 3 Parsel-Altınoluk 493 Ada 1 Parsel). İmar durumunun netleşmesinin akabinde Narlı bölgesindeki 17.000 m² yüzölçümlü inşaat alanı ile 13.000 m² yüzölçümlü satılabilir alanda 200 adet müstakil villa olmak üzere gayrimenkul projesi yapmayı planlamaktadır. Şirket ilgili arsaları 24 Şubat 2022 tarihinde satın almıştır.

Yolören 1835 Parsel Arsası: Yolören 1835 Parsel Arsası: Yolören Mahallesi, İzmir Çanakkale yolu 1835 parsel metro market karşısı Edremit, Balıkesir adresindeki 1 adet arsadan oluşmaktadır. Şirket ilgili arsayı 28 Kasım 2022 tarihinde satın almıştır.

Turgutlu 1323 Ada 38 Parsel Arsası: Mustafa Kemal Mahallesi, Kervan Yolu Caddesi No:106 Turgutlu adresindeki 1 adet arsadan oluşmaktadır. Şirket ilgili arsayı 15 Mart 2023 tarihinde satın almıştır. Parsel üzerinde her biri bodrum, zemin ve 8 normal kat olmak üzere toplam 10'ar katlı A, B, C, D, E, F, G, H, I ve J blok olmak üzere 10 blok ile otopark ve güvenlik kulübesi binası yapılması planlanmıştır. Binada A, B, C, D, E, F ve G bloklarının her birinde 45 adet konut; H blokta 128 adet konut ve 4 adet iş yeri, I blokta 124 adet konut, J blokta 141 adet konut olmak üzere toplam 712 adet bağımsız bölüm bulunması planlanmıştır.

Yunusemre 2057 Ada 3 Parsel Arsası: 75. Yıl Mahallesi Mimar Sinan Caddesi Yunusemre Manisa adresinde bulunan 2057 Ada 3 Parselde konumlu 1 adet arsadan oluşmaktadır. Şirket arsayı 26.08.2023 tarihinde satın almıştır. Parsel üzerinde 3 bodrum, zemin ve 10 normal kat olmak üzere toplam 14 katlı bina planlanmıştır. Onaylı mimari projesine göre binanın 3. bodrum katında otopark ve teknik alanlar, 2. bodrum katında otopark, teknik alanlar ve 2 adet mağaza, 1. bodrum katında otopark ve 2 adet mağaza, zemin katında bina girişi 4 adet restoran ve 5 adet mağaza, normal katlarında ise 174 adet ofis olmak üzere toplam 187 adet bölüm planlanmıştır.

Torbalı 234 Ada 2 Parsel Arsası: Çaybaşı mahallesi, 237 Ada 2 Parselde konumlu 1 adet arsadan oluşmaktadır. Şirket arsayı 31.10.2023 tarihinde satın almıştır.

Tamamlanan Konut Projeleri

Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi: 07.01.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi, Fevzi Çakmak Caddesi 13.250 m²'lik arsa alanı içerisinde Taşınmazlar Balıkesir ili, Edremit İlçesi, Altınoluk mah. Fevzi Çakmak cad. ADRA Sitesi Posta adresinde 800 ada 1 parselde 13.250,11 m² arsa içinde tamamı 16 blok 157 bağımsız bölümden oluşan ADRA sitesi içindeki farklı bloklardaki 128 bağımsız bölümdür. Projenin ön satışları 27.09.2021 tarihinde başlamıştır. Proje 16 bloktan oluşmakta olup 158 daireden oluşmaktadır. Proje 29.12.2021 tarihinde tamamlanmıştır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi: 06.02.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi'nde 10.903,51 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 31.542 m²'dir. Projenin yapı ruhsatı 04.08.2021 tarihinde alınmıştır. Projenin ön satışları 30.09.2021 tarihinde başlamıştır. Proje 6 bloktan oluşmakta olup 158 daire ve 98 işyerinden oluşmaktadır. Proje 30.11.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi: 01.10.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi' İsmet Paşa 17. Sokakta 11.212,90 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 28.633 m²'dir. Projenin 01.10.2020 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. 22.06.2021 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 6 bloktan oluşmakta olup 232 daire ve 2 kapıcı dairesi ve işyerinden oluşmaktadır. Proje 30.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi: 11.08.2020 tarihinde Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Hamidiye Mahallesi'nde 2.399 m²'lik arsa alanı içerisinde inşa edilmekte olan projenin toplam inşaat alanı 9.728 m²'dir. Projenin 11.08.2020 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış olup; bu tarihten itibaren inşaat çalışmaları başlamıştır. 14.04.2022 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 3 bloktan oluşmakta olup 40 daire ve 1 işyerinden oluşmaktadır. Proje 30.12.2022 tarihinde tamamlanmış olup, cari dönemde 1 adet iş yeri kiraya verilerek yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 8 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in 31.03.2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıdaki gibidir;

Maliyet Değeri	01.01.2026	Girişler	Çıkışlar	31.03.2026
Arsalar	4.817.008.373	-	-	4.817.008.373
Binalar	1.642.074.413	1.599.532	-	1.643.673.945
Verilen avanslar	244.575.278	-	-	244.575.278
31 Mart 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	6.703.658.064	1.599.532	-	6.705.257.596

Şirket'in 31.03.2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıdaki gibidir;

Maliyet Değeri	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	31.03.2025
Arsalar	1.645.529.544	-	-	1.645.529.544
Binalar	686.563.210	-	-	686.563.210
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	2.332.092.754	-	-	2.332.092.754

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

Taşınmaz 25.11.2020 tarihinde Şirket tarafından satın alınmış olup, alışveriş merkezinin tamamı 25.11.2020 başlangıç tarihli 5 yıl süreyle Migros Ticaret A.Ş.'ye kiraya verilmiştir.

Şekerpınar Mahallesi 182 Ada 12 Parsel: Şekerpınar Mahallesi, Çayırova/Kocaeli adresinde yer alan 182 ada 12 parsel, 111.714,31 m² yüzölçümüne sahip depo binası ve müştemilatı ile birlikte arsadan oluşmakta olup söz konusu taşınmaz depo faaliyetinde kullanılmaktadır.

Söz konusu taşınmaz, 26 Nisan 2024 tarihinde Asdepo ve Ydepo ile gerçekleşen birleşme sonucunda Anadolu Gayrimenkul bünyesine dahil olmuştur. İlgili taşınmaz kapsamında Migros Ticaret A.Ş. ile 2000 yılında başlayan ve 25 yıl süreli kira sözleşmesi bulunmaktadır.

Balıkesir Alışveriş Merkezi: Balıkesir ili, Karesi İlçesi, Paşaalı Mahallesi'nde yer alan 9398 ada 3 parselde kayıtlı "bahçeli zemin katlı alışveriş binası, trafo binası ve bodrum kattan ibaret sığınak" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 31.942 m² olup arsanın tamamı Şirket'e aittir.

Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde, üzerinde ipotek bulunmadığı ve gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhinin olmadığı görülmüştür.

Taşınmaz 24.11.2020 tarihinde Şirket tarafından satın alınmış olup, alışveriş merkezinin tamamı 24.11.2020 başlangıç tarihli 6,5 yıl süreyle Migros Ticaret A.Ş.'ye kiraya verilmiştir.

Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi: Balıkesir ili, Edremit İlçesi, Hamidiye Mahallesi'nde yer alan proje, 2.399 m² arsa alanı üzerinde inşa edilmiş olup toplam inşaat alanı 9.728 m²'dir. Proje için 11.08.2020 tarihinde inşaat ruhsatı alınmış ve bu tarihten itibaren inşaat çalışmalarına başlanmıştır. 14.04.2022 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Proje 3 bloktan oluşmakta olup toplam 40 daire ve 1 işyerinden oluşmaktadır. Proje 30.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde, üzerinde ipotek bulunmadığı ve gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhinin olmadığı görülmüştür.

Şirket, söz konusu taşınmazı 23.05.2022 tarihinde 10 yıl süreyle BİM Birleşik Mağazalar A.Ş.'ye kiraya vermiştir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 9- MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31.03.2026 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkları ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

Duran Varlık	01.01.2026	Girişler	Çıkışlar	31.03.2026
Binalar	143.310.813	-	-	143.310.813
Makine tesis ve cihazlar	1.298.275	-	-	1.298.275
Taşıtlar	65.867.165	-	(18.557.217)	47.309.948
Demirbaşlar	10.891.407	28.526	-	10.919.933
	221.367.660	28.526	(18.557.217)	202.838.969
Birikmiş Amortisman	01.01.2026	Dönem Gideri	Çıkışlar	31.03.2026
Binalar	-	(706.738)	-	(706.738)
Makine tesis ve cihazlar	(1.125.939)	(5.024)	-	(1.130.963)
Taşıtlar	(13.670.866)	(1.176.593)	4.658.071	(10.189.388)
Demirbaşlar	(7.135.238)	(140.500)	-	(7.275.738)
	(21.932.043)	(2.028.855)	4.658.071	(19.302.827)
Maddi Duran Varlıklar (Net)	199.435.617			183.536.142

Maddi Duran Varlıklar için 31 Mart 2026 döneminde hesaplanan amortisman giderlerinin toplamı 2.028.855 TL'dir. Varlık değer düşüklüğü testine tabi tutulmayı gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in 31.03.2025 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkları ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

Duran Varlık	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	31.03.2025
Taşıtlar	40.462.083	-	-	40.462.083
Demirbaşlar	1.209.957	-	-	1.209.957
	41.672.040	-	-	41.672.040
Birikmiş Amortisman	01.01.2025	Dönem Gideri	Çıkışlar	31.03.2025
Taşıtlar	(5.084.687)	(798.155)	-	(5.882.842)
Demirbaşlar	(633.152)	(45.846)	-	(678.998)
	(5.717.839)	(844.001)	-	(6.561.840)
Maddi Duran Varlıklar (Net)	35.954.201			35.110.200

Maddi Duran Varlıklar için 31 Mart 2025 döneminde hesaplanan amortisman giderlerinin toplamı 844.001 TL'dir. Varlık değer düşüklüğü testine tabi tutulmayı gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 10- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31.03.2026 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

Duran Varlık	01.01.2026	Girişler	Çıkışlar	31.03.2026
Haklar	451.857	-	-	451.857
	451.857	-	-	451.857

Birikmiş Amortisman	01.01.2026	Dönem Gideri	Çıkışlar	31.03.2026
Haklar	(290.254)	(24.608)	-	(314.862)
	(290.254)	(24.608)	-	(314.862)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar (Net)	161.603			136.995
--	----------------	--	--	----------------

Maddi Olmayan Duran Varlıklar için 31 Mart 2026 döneminde hesaplanan amortisman giderlerinin toplamı 24.608 TL'dir. Varlık değer düşüklüğü testine tabi tutulmayı gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

Şirket'in 31.03.2025 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

Duran Varlık	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	31.03.2025
Haklar	451.857	-	-	451.857
	451.857	-	-	451.857

Birikmiş Amortisman	01.01.2025	Dönem Gideri	Çıkışlar	31.03.2025
Haklar	(190.454)	(24.608)	-	(215.062)
	(190.454)	(24.608)	-	(215.062)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar (Net)	261.403			236.795
--	----------------	--	--	----------------

Maddi Olmayan Duran Varlıklar için 31 Mart 2025 döneminde hesaplanan amortisman giderlerinin toplamı 24.608 TL'dir. Varlık değer düşüklüğü testine tabi tutulmayı gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

NOT 11- TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in verilen teminat/rehin/ipotek/kefalet ("TRİK") 31 Mart 2026 tarihi ile bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Yoktur)

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 12- ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir.

Ortaklar	%	31.03.2026	%	31.12.2025
Cem OKULLU	14,77%	80.604.001	34,33%	187.404.304
Cengiz OKULLU	0,00%	-	13,91%	75.950.131
Adra Holding A.Ş.	64,12%	350.000.000	36,64%	200.000.000
Halka Açık Kısım	16,71%	91.250.434	15,12%	82.500.000
Hisse Geri Alım	4,40%	24.000.000	-	-
Nominal sermaye		545.854.435		545.854.435
Sermaye düzeltme farkları		1.613.544.325		1.613.544.325
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları		1.613.544.325		1.613.544.325
Düzeltilmiş sermaye		2.159.398.760		2.159.398.760

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in çıkarılmış sermayesi 545.854.435 TL olup, söz konusu sermaye her biri 1 TL nominal değerinde toplam 545.854.435 adet paydan oluşmaktadır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları; A grubu nama yazılı 44.000.000 adet pay karşılığı 44.000.000 TL ve B grubu hamiline yazılı 501.854.435 adet pay karşılığı 501.854.435 TL'den oluşmaktadır. Şirket'in imtiyazlı payı bulunmamaktadır.

Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.100.000.000 TL olup, raporlama dönemi itibarıyla kayıtlı sermaye sistemine ilişkin herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: 1.100.000.000 TL).

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 31 Mart 2026 itibarıyla 115.100.089 adet olup halka açıklık oranı %21,09'dur.

Paylara İlişkin Primler

Şirket'in hisse senedi ihraç primleri ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

Hisse senedi ihraç primleri	31.03.2026	31.12.2025
Hisse senedi ihraç primleri	3.611.981.353	3.611.981.353
	3.611.981.353	3.611.981.353

Geri Alınmış Paylar (-)

Şirket'in geri alınmış paylarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

Geri Alınmış Paylar (-)	31.03.2026	31.12.2025
Geri alınmış paylar (-)	(1.120.450.551)	(1.120.450.551)
	(1.120.450.551)	(1.120.450.551)

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Tanımlanmış Fayda Planları Birikmiş Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları

Şirket, kıdem tazminatı hesaplamasında ortaya çıkan Aktüeryal Kazanç ve Kayıpları özkaynaklar içerisinde muhasebeleştirmiştir. Ayrıca dönemler içerisinde meydana gelen değişimleri de Diğer Kapsamlı Kar Zararlar Tablosuna yansıtmıştır.

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler (+/-)	31.03.2026	31.12.2025
Aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu	(322.026)	(396.727)
MDV yeniden değerlendirme artışları	76.955.009	76.955.009
MDV yeniden değerlendirme artışları vergi etkisi	(23.086.503)	(23.086.503)
	53.546.480	53.471.779

Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	31.03.2026	31.12.2025
Yasal yedekler	103.571.048	103.571.048
Olağanüstü yedekler	102.390.323	102.390.323
Geri alınmış paylarla ilgili yedekler	1.120.450.551	1.120.450.551
	1.326.411.922	1.326.411.922

Geçmiş Yıllar Kar ve Zararları (-)

Şirket'in Geçmiş Yıl Kâr / Zararları aşağıdaki gibidir.

Geçmiş Yıllar Kâr ve Zararları	31.03.2026	31.12.2025
Geçmiş yıllar karları	1.873.505.691	2.347.642.076
Anadolu Gay. birleşme etkisi	6.136.154.502	6.136.154.502
	8.009.660.193	8.483.796.578

NOT 13-HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Şirket'in dönem içerisindeki satışlarına ilişkin detay aşağıdaki gibidir.

Hasılat	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Yurtiçi satışlar	204.773.726	174.424.684
- Kira Gelirleri	95.441.548	5.489.675
- Bina Satış Gelirleri	109.332.178	168.935.009
	204.773.726	174.424.684

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in dönem içerisindeki satışların maliyetine ilişkin detay aşasındaki gibidir.

Satışların Maliyeti	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Satışların maliyeti	(54.233.274)	(69.720.045)
	(54.233.274)	(69.720.045)

NOT 14- FAALİYET GİDERLERİ (-)

Şirket'in faaliyet giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

Faaliyet Giderleri	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Pazarlama giderleri (-)	(4.293.985)	(5.315.518)
Genel yönetim giderleri (-)	(14.212.580)	(5.541.836)
	(18.506.565)	(10.857.354)

Şirket'in pazarlama giderleri ilişkin detayları aşağıdaki gibidir.

Pazarlama Giderleri	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Personel giderleri	(3.327.374)	(2.484.398)
Kıdem tazminatı karşılığı	(120.126)	(87.730)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(53.603)	(56.895)
Kira gideri	(95.221)	(323.677)
Sigorta giderleri	(434.859)	(728)
Satış ve ihracat komisyon giderleri	-	(1.908.432)
Reklam ve promosyon giderleri	(8.588)	(259.023)
Diğer giderler	(254.214)	(194.635)
	(4.293.985)	(5.315.518)

Şirket'in genel yönetim giderleri ilişkin detayları aşağıdaki gibidir:

Genel Yönetim Giderleri Detayı	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Personel giderleri	(313.466)	(226.737)
Amortisman giderleri ve itfa payları	(1.902.055)	(406.166)
Kira gideri	(184.139)	(160.834)
Sigorta giderleri	(151.462)	(47.012)
Danışmanlık giderleri	(5.896.455)	(1.437.383)
Ağırlama giderleri	(14.384)	(27.869)
Vergi, resim ve harçlar	(4.947.541)	(103.924)
Reklam ve promosyon giderleri	-	(1.549.235)
Diğer giderler	(803.078)	(1.582.676)
	(14.212.580)	(5.541.836)

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 15- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER (-)

Şirket'in ait esas faaliyetlerden gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Konusu kalmayan karşılıklar	58.360.000	-
Reeskont faiz gelirleri	-	415.290
Diğer olağandışı gelir ve karlar	1.171.738	3.198
	59.531.738	418.488

Şirket'in ait esas faaliyetlerden giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Diğer alacaklar karşılık gideri	(12.631.890)	-
Reeskont faiz giderleri	-	(17.410)
Diğer olağandışı gider ve zararlar	(283.796)	-
	(12.915.686)	(17.410)

NOT 16- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER (-)

Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir.

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Fon faiz gelirleri	4.249.803	3.963.173
GUD farkları finansal yatırımlar (+)	165.060.000	46.314.992
	169.309.803	50.278.165

Şirket'in yatırım faaliyetlerinden giderleri aşağıdaki gibidir.

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
GUD farkları finansal yatırımlar (-)	-	(38.147.674)
Sabit kıymet satış zararı	(2.146.672)	-
	(2.146.672)	(38.147.674)

NOT 17- FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (-)

Şirket'in finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansman Gelirleri	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Faiz gelirleri	31.503.279	2.815.654
	31.503.279	2.815.654

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Finansman Giderleri	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Faiz giderleri	(24.057.800)	(8.192)
Banka komisyon giderleri	(12.022)	(65.914)
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	(66.238)	-
	(24.136.060)	(74.106)

**NOT 18- NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARINA) İLİŞKİN
AÇIKLAMALAR**

Parasal olmayan kalemler	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Finansal durum tablosu kalemleri	77.290.868	(138.140.107)
Stoklar	546.750.999	200.126.050
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	606.270.704	213.217.474
Bağlı ortaklıklar	189.230.160	189.617.133
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	11.189.993	3.311.104
Sermaye	(197.025.576)	(172.059.985)
Hisse senedi ihraç primleri	(329.560.574)	(330.234.523)
Aktüeryal	36.198	42.531
Geri alınan paylar	102.230.962	83.060.433
Yasal yedek	(121.023.071)	(91.201.624)
Geçmiş yıl kârları/(zararları)	(730.808.927)	(234.018.700)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	32.558.275	45.217.890
Hasılat	(4.242.913)	(3.365.515)
Satışların maliyeti	35.843.219	48.463.334
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	89.173	112.840
Genel yönetim giderleri	306.367	112.992
Esas faaliyetlerden diğer gelir/(giderler)	(17.957)	(77)
Yatırım faaliyetlerinden gelir/(giderler)	(201.041)	(119.750)
Finansman gelir/(giderleri)	781.427	(2.098)
Dönem vergi gideri	-	16.164
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	109.849.143	(92.922.217)

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 19- VERGİ VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLERİ ile VERGİ GİDERLERİ

Vergi gelir ve giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Kurumlar vergisi gideri	(3.958.137)	(685.091)
Ertelenmiş vergi geliri/gideri	(492.546.630)	72.864.470
	(496.504.767)	72.179.379

i) Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı

Şirket, Türkiye’de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir.

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5/1-d maddesi uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Bu kapsamda Şirket’in kurumlar vergisi yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Bununla birlikte, Şirket’in finansal tablolarında hesaplanan cari ve ertelenmiş vergi giderleri, vergi mevzuatındaki istisnalar, kanunen kabul edilmeyen giderler, stopaj vergileri ve diğer geçici farkların etkilerini içermekte olup, ilgili dönem için efektif vergi oranı yaklaşık %30 olarak gerçekleşmiştir.

Kurumlar Vergisi Kanunu’na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

Gelir Vergisi Stopajı:

Türkiye’de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri %15 oranında gelir vergisi stopajına tabidir. Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü bulunmakta olup, bu yükümlülük temettü ödemesinin yapıldığı dönemde muhasebeleştirilmektedir.

Türkiye’de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye’de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca karın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	31.03.2026	31.12.2025
Dönem karı vergi ve diğer yasal yükümlülük karşılıkları	3.958.137	-
Dönem karının peşin ödenen vergi ve diğer yükümlülükleri (-)	-	(28.223.964)
	3.958.137	(28.223.964)

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

b) Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

Şirket'in vergiye esas yasal finansal tabloları ile KGK tarafından yayınlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktifi ve pasifini muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile KGK Muhasebe Standartlarına göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır.

Zamanlama farklılıkları, muhasebe ve vergi amaçlı kaydedilen gelir ve giderlerin yıllar arasında meydana gelen farklarından kaynaklanmaktadır. Zamanlama farklılıkları, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, stokların, alacakların ve borçların reeskontu, kıdem tazminatı karşılığı vb. üzerinden hesaplanmaktadır. Her bilanço döneminde Şirket, ertelenmiş vergi alacaklarını gözden geçirmekte ve ilerideki yıllarda vergilendirilebilir gelirlere düşülemeyeceği tespit edilen ertelenmiş vergi alacaklarını geri çekmektedir. Ertelenmiş vergi hesabında kurumlar vergisi oranı baz alınmaktadır.

Geçici Farkın Niteliği	Geçici Farklar		Ertelenen Vergi	
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
Nakit ve nakit benzerleri	(165.060.000)	-	(49.518.000)	-
Finansal yatırımlar	(752.890.560)	(620.252.854)	(225.867.168)	(186.075.857)
Stoklar	(3.078.569.276)	(2.751.830.453)	(923.570.783)	(825.549.136)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(5.611.351.735)	(5.507.599.597)	(1.683.405.520)	(1.652.279.879)
Maddi duran varlıklar	2.202.196.521	2.482.746.435	660.658.957	744.823.931
Maddi olmayan duran varlıklar	1.861.756	2.055.034	558.527	616.510
Kredi düzeltmeleri	1.095.425	3.808.676	328.628	1.142.603
Peşin ödenmiş giderler	112.980	(13.686)	33.892	(4.109)
Kıdem tazminatı karşılığı	778.910	752.399	233.673	225.720
Dava karşılıkları	11.090.000	64.219.442	3.327.002	19.265.833
Nakit sermaye artırımını indirimi	238.060.893	261.962.708	71.418.268	78.588.813
			(2.145.802.524)	(1.819.245.571)

Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen	Geçici Farklar		Ertelenen Vergi	
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
Aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu	(460.037)	(566.754)	138.011	170.027
MDV yeniden değerlendirme artışları	76.955.009	76.955.009	(23.086.503)	(23.086.503)
	76.955.009	76.955.009	(22.948.492)	(22.916.476)
Net Vergi Varlık/(Yükümlülük) Toplamı			(2.168.751.016)	(1.842.162.047)

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 20- PAY BAŞINA KAZANÇ

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla esas sermayesi 545.845.435 TL'dir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal değerli olmak üzere 545.845.435 adet hisseden oluşmaktadır (31 Mart 2025: Esas sermaye tutarı 293.700.000 TL, her biri 1 TL nominal değerli olmak üzere 293.700.000 adet).

Hisse Başına Kazanç	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Net Dönem Karı/Zararı	(33.475.335)	88.377.564
Hisse senedi sayısı	545.854.435	293.700.000
1 hissenin nominal değeri (TL)	1	1
Hisse Başına Düşen Kar/Zarar	(0,06)	0,30

NOT 21- FİNANSAL ARAÇLAR VE FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye Risk Yönetimi

Şirket'in, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özsermaye dengesini en verimli şekilde kullanarak kaynaklarını artırmayı hedeflemektedir. Şirket'in sermaye yapısı 6. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve çıkarılmış sermaye, yasal yedekler ve geçmiş yıl karlarını içeren ana ortak hissedarlarına ait özsermaye kalemlerinden oluşmaktadır. Şirket'in Yönetim Kurulu sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskleri değerlendirir. Şirket, kurulun yaptığı önerilere dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesi yollarıyla dengede tutmayı amaçlamaktadır.

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla için borç/ özkaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2026	31.12.2025
Finansal borçlar	122.773.422	426.646.337
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(820.510.396)	(924.296.159)
Net Borç	(697.736.974)	(497.649.822)
Toplam özkaynak	14.007.072.822	14.040.473.456
Toplam sermaye	13.309.335.848	13.542.823.634
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	(0,05)	(0,04)

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

b) Finansal Risk Yönetimi

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Ancak söz konusu risklerin etkisi, Şirket'in faaliyet yapısı ve finansal enstrümanlarının niteliği dikkate alındığında sınırlıdır.

Şirket'in risk yönetim programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır. Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda merkezi bir finans bölümü tarafından yürütülmektedir. Şirket'in finans bölümü tarafından finansal riskler tanımlanmakta, değerlendirilmekte ve Şirket'in operasyon birimleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılmaktadır.

Şirket faaliyetlerinin finansmanında ağırlıklı olarak kredi kullanmaktadır. Kullanılan kredilerin önemli bir kısmı sabit faizli olup, bu durum Şirket'in faiz oranı riskine maruziyetini sınırlamaktadır. Şirket'in gelir ve tahsilatları ağırlıklı olarak Türk Lirası cinsinden olup, döviz cinsinden önemli bir tahsilat yapısı bulunmamaktadır.

Kredi riski yönetimi

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket'in önemli ölçüde kredi riski yoğunlaşmasına sebep olabilecek finansal araçları başlıca nakit ve nakit benzeri değerler ve ticari alacaklardan oluşmaktadır. Şirket'in maruz kalabileceği maksimum kredi riski, finansal tablolarda yansıtılan tutarlar kadardır. Şirket'in çeşitli finansal kuruluşlarda nakit ve nakit benzeri değerleri mevcuttur. Şirket, söz konusu riski ilişkide bulunduğu finansal kuruluşların güvenilirliğini sürekli değerlendirerek yönetmektedir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

31.03.2026	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
	İlişkili taraflar	Diğer	İlişkili taraflar	Diğer		
Rapor tarihi itibarıyla yüklenilen maksimum kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	264.000.000	12.185.008	-	28.033.224	11.680.396	808.830.000
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı *	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	264.000.000	12.185.008	-	28.033.224	11.680.396	808.830.000
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	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

31.12.2025	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	Diğer
	İlişkili taraflar	Diğer	İlişkili taraflar	Diğer		
Rapor tarihi itibarıyla yüklenilen maksimum kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	290.506.045	4.605.191	-	2.304.881	38.725.897	885.570.262
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı *	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	290.506.045	4.605.191	-	2.304.881	38.725.897	885.570.262
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	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Likidite riski yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmamaktadır. Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır. 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla pasif kalemlerin indirgenmemiş nakit akımları ve kalan vadelerine göre gösterimi aşağıdaki tablolarda sunulmuştur:

31.03.2026

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal borçlar	423.962.625	443.846.771	309.891.799	133.954.972	-
Finansal borçlar	122.773.422	142.657.568	99.059.357	43.598.211	-
Ticari borçlar	288.395.261	288.395.261	201.876.683	86.518.578	-
Diğer borçlar	12.793.942	12.793.942	8.955.759	3.838.183	-

31.12.2025

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal borçlar	680.168.516	724.263.002	492.431.129	224.978.147	6.853.726
Finansal borçlar	426.646.337	470.740.823	314.965.603	148.921.494	6.853.726
Ticari borçlar	222.321.454	222.321.454	155.625.018	66.696.436	-
Diğer borçlar	31.200.725	31.200.725	21.840.508	9.360.217	-

Kur riski yönetimi

Şirket'in döviz cinsinden önemli bir varlık veya yükümlülüğü bulunmaması nedeniyle kur riskine maruz kalmamaktadır.

NOT 22- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler		İlgili Düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A	Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	820.510.396	924.296.159
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	13.015.754.476	13.048.328.356
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2.073.961.073	2.073.961.073
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer varlıklar		712.960.593	612.595.152
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	16.623.186.538	16.659.180.740
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	122.773.422	426.646.337
F	Diğer finansal yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	10.050.029	28.181.319
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	14.007.072.822	14.040.473.456
	Diğer kaynaklar		2.483.290.265	2.163.879.628
D	Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	16.623.186.538	16.659.180.740
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili Düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli	III-48.1. Md. 24 / (b)	11.680.396	38.725.897
A2	Mevduat/Katılma Hesabı			
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	509.280.000	428.628.464

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2026-31.03.2026 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	Asgari/Azami Oranı
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,00%	0,00%	≤ %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	78,30%	78,33%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	17,41%	18,00%	≤ %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	0,95%	3,24%	≤ %500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,07%	0,23%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	3,06%	2,57%	≤ %10

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 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.