



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide 2025 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2025_09 Konsolide Finansal Rapor



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**

Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	876.723.866	947.011.868
Ticari Alacaklar	5	4.185.008	7.560.736
İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklar		4.185.008	7.560.736
Diğer Alacaklar		64.677.806	1.752.010
İlişkili Taraplardan Diğer Alacaklar		63.200.000	
İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar		1.477.806	1.752.010
Stoklar	6	2.167.679.368	2.365.330.373
Peşin Ödenmiş Giderler		370.931.262	170.511.291
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler		370.931.262	170.511.291
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			7.356
Diğer Dönen Varlıklar		19.609.713	32.205.711
İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Dönen Varlıklar		19.609.713	32.205.711
ARA TOPLAM		3.503.807.023	3.524.379.345
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		3.503.807.023	3.524.379.345
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	6.176.873.899	5.963.957.399
Maddi Duran Varlıklar	8	96.634.044	31.310.082
Diğer Maddi Duran Varlıklar		96.634.044	31.310.082
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9	162.636	227.638
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		162.636	227.638
Peşin Ödenmiş Giderler		0	65.504.347
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler			65.504.347
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		6.273.670.579	6.060.999.466
TOPLAM VARLIKLAR		9.777.477.602	9.585.378.811
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar	5	8.497.174	316.959
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar		8.497.174	316.959
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		862.509	689.197
Diğer Borçlar		33.473	1.172
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar		33.473	1.172
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		29.787.687	17.245.314
İlişkili Olmayan Taraplardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		29.787.687	17.245.314
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	14	9.134.163	
Kısa Vadeli Karşılıklar		273.066	126.306
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		273.066	126.306
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		574.856	815.462
ARA TOPLAM		49.162.928	19.194.410
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		49.162.928	19.194.410
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar		535.766	903.449
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		535.766	903.449
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	14	718.968.122	552.518.462
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		719.503.888	553.421.911
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		768.666.816	572.616.321
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		9.008.810.786	9.012.762.490
Ödenmiş Sermaye		293.700.000	293.700.000
Sermaye Düzeltme Farkları		1.345.143.432	1.345.143.432
Geri Alınmış Paylar (-)		-975.724.590	-777.574.486
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		3.145.430.222	3.145.430.222
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-335.525	-659.856

Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-335.525	-659.856
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-335.525	-659.856
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.053.268.109	855.118.005
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		3.953.455.069	2.648.617.362
Net Dönem Karı veya Zararı		193.874.069	1.502.987.811
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		9.008.810.786	9.012.762.490
TOPLAM KAYNAKLAR		9.777.477.602	9.585.378.811

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2024 - 30.09.2024
Kar veya Zarar Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	11	612.987.787	490.891.499	208.245.536	207.633.909
Satışların Maliyeti	11	-235.351.645	-148.682.460	-72.591.980	-28.503.417
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		377.636.142	342.209.039	135.653.556	179.130.492
BRÜT KAR (ZARAR)		377.636.142	342.209.039	135.653.556	179.130.492
Genel Yönetim Giderleri		-16.834.152	-20.803.101	-5.618.207	-4.892.071
Pazarlama Giderleri		-16.532.860	-15.896.868	-7.765.411	-5.572.603
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		341.014	6.812.249	-21.405	-486.714
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-10.825.690	-2.452.993	999	291.896
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		333.784.454	309.868.326	122.249.532	168.471.000
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	12	416.979.258	1.392.560.978	16.911.259	239.674.600
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	12	-59.618.305	-425.973.055	48.686.328	-135.413.462
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		691.145.407	1.276.456.249	187.847.119	272.732.138
Finansman Gelirleri		7.891.436	39.401.062	1.509.298	6.341.629
Finansman Giderleri		-174.710	-807.063	-27.799	-52.425
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	13	-198.386.122	-592.376.112	-87.206.033	-288.376.783
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		500.476.011	722.674.136	102.122.585	-9.355.441
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	14	-306.601.942	0	-59.139.738	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-28.085.813	0	-9.453.979	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-278.516.129	0	-49.685.759	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		193.874.069	722.674.136	42.982.847	-9.355.441
DÖNEM KARI (ZARARI)		193.874.069	722.674.136	42.982.847	-9.355.441
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		193.874.069	722.674.136	42.982.847	-9.355.441
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2024 - 30.09.2024
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
DÖNEM KARI (ZARARI)		193.874.069	722.674.136	42.982.847	-9.355.441
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		324.331	-61.121	-54.593	6.569
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		180.535	-61.121	-77.988	6.569
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		143.796		23.395	
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		324.331	-61.121	-54.593	6.569
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		194.198.400	722.613.015	42.928.254	-9.348.872
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		194.198.400	722.613.015	42.928.254	-9.348.872

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.09.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		299.421.431	-219.838.226
Dönem Karı (Zararı)		193.874.069	722.674.136
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		161.874.518	1.448.932.906
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		2.310.652	2.276.014
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		10.812.386	0
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		10.812.386	
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-12.151	402.830
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-12.151	402.830
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-20.846.263	-107.959.310
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler		-20.588.273	-108.116.100
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		123.363	614.059
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri		-398.040	-564.097
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri		16.687	106.828
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-264.707.799	-28.132.741
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-264.707.799	-28.132.741
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		306.601.942	
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		50.500.000	36.954.928
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		50.500.000	36.954.928
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		77.215.751	1.545.391.185
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-39.466.474	-2.391.445.268
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		3.773.768	15.203.031
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		3.773.768	15.203.031
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-62.925.796	478.537
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-63.200.000	
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		274.204	478.537
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		186.838.619	-2.338.178.139
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-200.419.971	-70.352.399
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		8.163.528	-3.375.453
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		8.163.528	-3.375.453
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		173.312	-177.561
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		32.301	-998.460
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		32.301	-998.460
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		12.542.373	-12.624.950
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		12.355.392	18.580.126
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		12.595.998	18.934.390
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-240.606	-354.264
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		316.282.113	-219.838.226
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-354.764	
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-16.505.918	
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		12.669.733	120.006.525
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.318.403	-194.835
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		6.503.092	51.486.322

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-5.211.793	
Alınan Faiz		12.696.837	68.715.038
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-190.382.031	-418.513.936
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		-198.150.104	-457.915.442
İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-198.150.104	-457.915.442
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	23.737.949
Kredilerden Nakit Girişleri			23.737.949
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		0	-23.010.411
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-23.010.411
Ödenen Faiz		-123.363	-614.059
Alınan Faiz		7.891.436	39.401.062
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			-113.035
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		121.709.133	-518.345.637
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		121.709.133	-518.345.637
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		947.011.868	3.453.173.431
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-191.997.135	-1.546.329.918
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		876.723.866	1.388.497.876

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Birikmiş Karlar		
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları		Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları											

Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Dönem Başı Bakımları	293.700.000	1.345.143.432		3.145.430.222	-591.566				2.809.705.402	694.029.965	8.287.417.455	8.287.417.455
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Hatalara İlişkin Düzeltmeler												
Diğer Düzeltmeler												
Düzeltmelerden Sonraki Tutar												
Transferler								77.543.519	616.486.446	-694.029.965		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)						-61.121				722.674.136	722.613.015	722.613.015
Dönem Kar (Zararı)												
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları												
Kar Payları												
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler												
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)			-457.915.442					457.915.442	-457.915.442	-457.915.442		-457.915.442
Pay Bazılı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)												
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması												
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış												
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler												
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları												
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Opsiyonlanın Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Forward Süzleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)												
Dönem Sonu Bakımları	293.700.000	1.345.143.432	-457.915.442	3.145.430.222	-652.687			535.458.961	2.968.276.406	722.674.136	8.552.115.028	8.552.115.028

Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Dönem Başı Bakımları	293.700.000	1.345.143.432	-777.574.486	3.145.430.222	-659.856			855.118.005	2.648.617.362	1.502.987.811	9.012.762.490	9.012.762.490
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Hatalara İlişkin Düzeltmeler												
Diğer Düzeltmeler												
Düzeltmelerden Sonraki Tutar												
Transferler									1.502.987.811	-1.502.987.811		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)						324.331					194.198.400	194.198.400
Dönem Kar (Zararı)												
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												

