



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2026 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2026_03 Solo 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 Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
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 Taraplara 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
ARA TOPLAM		7.660.294.732	7.681.964.383
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		7.660.294.732	7.681.964.383
DURAN VARLIKLAR			
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 DURAN VARLIKLAR		8.962.891.806	8.977.216.357
TOPLAM VARLIKLAR		16.623.186.538	16.659.180.740
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar			355.782.046
İlişkili Olmayan Taraflardan 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 (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		190.291	11.103.373
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		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
ARA TOPLAM		446.583.790	769.168.080
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		446.583.790	769.168.080
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar			6.624.758
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar			6.624.758
Banka Kredileri			6.624.758
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		778.910	752.399
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	19	2.168.751.016	1.842.162.047
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.169.529.926	1.849.539.204
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.616.113.716	2.618.707.284
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		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 (Giderler)		53.546.480	53.471.779
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		53.546.480	53.471.779
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		53.868.506	53.868.506
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-322.026	-396.727
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.326.411.922	1.326.411.922
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		8.009.660.193	8.483.796.578
Net Dönem Karı veya Zararı		-33.475.335	-474.136.385
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		14.007.072.822	14.040.473.456
TOPLAM KAYNAKLAR		16.623.186.538	16.659.180.740

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 31.03.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025
Kar veya Zarar Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	13	204.773.726	174.424.684
Satışların Maliyeti	13	-54.233.274	-69.720.045
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		150.540.452	104.704.639
BRÜT KAR (ZARAR)		150.540.452	104.704.639
Genel Yönetim Giderleri	14	-14.212.580	-5.541.836
Pazarlama Giderleri	14	-4.293.985	-5.315.518
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	15	59.531.738	418.488
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	15	-12.915.686	-17.410
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		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
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		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 FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		463.029.432	16.198.185
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	19	-496.504.767	72.179.379
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-3.958.137	-685.091
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-492.546.630	72.864.470
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-33.475.335	88.377.564
DÖNEM KARI (ZARARI)		-33.475.335	88.377.564
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-33.475.335	88.377.564
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 Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 31.03.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
DÖNEM KARI (ZARARI)		-33.475.335	88.377.564
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		74.701	292.555
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		74.701	292.555
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		74.701	292.555
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-33.400.634	88.670.119
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları		-33.400.634	88.670.119

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 31.03.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		262.679.366	100.817.593
Dönem Karı (Zararı)		-33.475.335	88.377.564
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		354.435.641	-13.780.796
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		-86.504.904	26.889.752
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
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-10.913.082	5.785.097
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		16.725.085	8.178.151
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		234.455.402	101.486.520
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		28.223.964	-668.927
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		14.374.219	3.963.173
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		11.752.474	
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-28.526	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.599.532	
Alınan Faiz		4.249.803	3.963.173
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-296.505.696	-66.913.489
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
Alınan Faiz		31.503.279	3.230.944
ENFLASYON ETKİSİ		-84.333.652	-99.425.419
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-103.785.763	-61.558.142
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-103.785.763	-61.558.142
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		924.296.159	1.087.477.945
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		820.510.396	1.025.919.803

