



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2026_03 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 31.03.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri		820.510.623	928.704.624
Ticari Alacaklar		309.785.008	332.084.733
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4	264.000.000	290.506.045
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	45.785.008	41.578.688
Diğer Alacaklar		28.042.153	2.313.974
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		28.042.153	2.313.974
Stoklar	6	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		65.226.551	80.945.987
ARA TOPLAM		7.694.903.787	7.723.373.493
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		7.694.903.787	7.723.373.493
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	11.218.621.128	11.217.021.598
Maddi Duran Varlıklar	8	183.536.142	199.435.617
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9	136.995	161.603
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		136.995	161.603
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		11.402.294.265	11.416.618.818
TOPLAM VARLIKLAR		19.097.198.052	19.139.992.311
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		282.407.261	222.405.085
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar	4	72.842.808	
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	5	209.564.453	222.405.085
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.859.480	851.376
Diğer Borçlar		2.745.437	3.021.087
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar		2.745.437	3.021.087
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		33.790.291	48.076.870
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		33.790.291	48.076.870
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	18	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		5.322.046	52.896.555
ARA TOPLAM		463.946.074	783.268.030
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		463.946.074	783.268.030
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar			6.624.758
İlişkili Olmayan Taraflardan 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	18	2.706.673.322	2.309.845.282
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.707.452.232	2.317.222.439
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		3.171.398.306	3.100.490.469
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		15.925.799.746	16.039.501.842
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		10.008.688.579	10.676.012.331
Net Dönem Karı veya Zararı		-113.776.797	-667.323.752
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		15.925.799.746	16.039.501.842
TOPLAM KAYNAKLAR		19.097.198.052	19.139.992.311

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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	12	204.773.726	174.424.684
Satışların Maliyeti	12	-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	13	-21.436.991	-5.550.267
Pazarlama Giderleri	13	-4.293.985	-5.315.518
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	14	59.531.739	418.488
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	14	-13.265.762	-17.410
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		171.075.453	94.239.932
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	15	169.309.803	50.302.368
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	15	-2.146.672	-38.147.674
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		338.238.584	106.394.626
Finansman Gelirleri	16	31.507.087	2.815.654
Finansman Giderleri	16	-24.136.060	-74.106
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	17	150.029.288	-70.038.075
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		495.638.899	39.098.099
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	18	-609.415.696	24.057.385
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-3.958.137	-685.091
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-605.457.559	24.742.476
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-113.776.797	63.155.484
DÖNEM KARI (ZARARI)		-113.776.797	63.155.484
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-113.776.797	63.155.484
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 01.01.2026 - 31.03.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
DÖNEM KARI (ZARARI)		-113.776.797	63.155.484
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)		-113.702.096	63.448.039
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-113.702.096	63.448.039

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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		258.669.548	100.793.050
Dönem Karı (Zararı)		-113.776.797	63.155.484
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		425.073.134	11.098.346
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		-11.620.830	-7.564.719
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		609.415.696	-24.057.385
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		2.146.672	0
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		-123.939.062	42.255.312
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-80.850.753	27.208.147
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		22.299.725	-16.569.524
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-25.728.179	36.361
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) ile İlgili Düzeltmeler		60.002.176	4.640.530
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		1.008.104	586.334
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-47.850.159	148.866
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-14.286.579	17.587.695
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		15.743.241	8.164.539
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		230.445.584	101.461.977
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		28.223.964	-668.927
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		14.374.223	3.987.376
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		11.752.475	
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-28.525	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.599.530	
Alınan Faiz		4.249.803	3.987.376
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-296.501.888	-66.913.489
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları			-70.052.916
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		-303.872.915	
Ödenen Faiz		-24.136.060	-91.517
Alınan Faiz		31.507.087	3.230.944
ENFLASYON ETKİSİ		-84.735.884	-99.425.513
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-108.194.001	-61.558.576
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-108.194.001	-61.558.576
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		928.704.624	1.087.478.970
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		820.510.623	1.025.920.394

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

Dipnot Referansı	Özkaynaklar											
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar											
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontolar	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikte Karlar		Kontrol Gücü Olmayan Paylar
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar		Risikden Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları		Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları										

Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Dönem Başı Bakımları	293.700.000	1.588.227.601	-892.909.509	3.611.981.353		-757.731			981.954.799	3.041.477.913	1.725.920.966	10.349.595.392	10.349.595.392
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										1.725.920.966	-1.725.920.966		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)						292.555					63.155.484	63.448.039	63.448.039
Dönem Karı (Zararı)													
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)													
Sermaye Artırımı													
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avantı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi													
Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıları													
Kar Payları													
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler													
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)			-70.052.916						70.052.916	-70.052.916		-70.052.916	-70.052.916
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 Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Forward Süzleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Tahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)													
Dönem Sonu Bakımları	293.700.000	1.588.227.601	-962.962.425	3.611.981.353		-465.176			1.052.007.715	4.697.345.963	63.155.484	10.342.990.515	10.342.990.515

Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Dönem Başı Bakımları	545.854.435	1.613.544.325	-1.120.450.551	3.611.981.353	53.868.506	-396.727			1.326.411.922	10.676.012.331	-667.323.752	16.039.501.842	16.039.501.842
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										-667.323.752	667.323.752		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)						74.701					-113.776.797	-113.702.096	-113.702.096
Dönem Karı (Zararı)													
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)													
Sermaye Artırımı													
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avantı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi													

