

**ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 Aralık 2022 Hesap Dönemine ait Finansal
Tabloları, Dipnotları ve Özel Bağımsız
Denetçi Raporu

İÇİNDEKİLER

Özel Bağımsız Denetçi Raporu	
Finansal Durum Tablosu	1
Kapsamlı Kar veya Zarar Tablosu	2
Öz Kaynak Değişim Tablosu	3
Nakit Akım Tablosu	4
Finansal Tablo Dipnotları	5-48

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemlerine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Tarafımızca önemli görülen kilit denetim konuları aşağıdaki gibidir:

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ve kira gelirleri	
<p>Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleşirmektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 610.788.366 TL değerle gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan değerlendirme raporları ile belirlenmiştir. Detaylı açıklamalar 15 no'lu dipnotta yapılmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirketin toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması ve önemli gelir kaynağı olması sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve Şirket tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullerden cari dönemde elde edilen kira gelirleri tarafımızca kilit denetim konuları olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Yaptığımız denetimde, konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır;</p> <ul style="list-style-type: none">- Şirket yönetiminin atadığı değerlendirme şirketinin değerlendirme raporlarında kullandığı yöntemlerin uygunluğu değerlendirilmiştir.-Değerleme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir.- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği değerlendirilmiştir.- Döneme ilişkin kira gelirlerinin sözleşmeler ve tahsilatlar ile uyumluluğu kontrol edilmiştir.- Kira gelirlerine ilişkin bakiyeler ile yapılan raporlamanın açıklanan muhasebe politikasına uygun olarak yapıldığının kontrolü yapılmıştır.

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun nasıl ele alındığı
Stoklar	
<p>31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in finansal tablolarında, Stoklar hesabında 452.783.112 TL tutarında, arsa stoku, inşaatı devam eden ve tamamlanan gayrimenkuller yer almaktadır.</p> <p>Stoklar ile ilgili muhasebe politikası Dipnot 2.3' de, stok tutarları, dönem boyunca oluşan stok hareketleri ile ilgili açıklamalar ise Dipnot 10'da yer almaktadır.</p> <p>Stokların Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması nedeniyle, inşaatı stoklarının değerlendirilmesi, değer düşüklüğü kontrolü, dönem boyunca hesapta meydana gelen stok hareketleri, Şirket tarafından stok satışlarından cari dönemde elde edilen hasılat denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Yaptığımız denetimde, konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır;</p> <ul style="list-style-type: none">-Stok değerlemesinin 2.3 Nolu dipnotta açıklanan muhasebe politikasına uygun olarak yapıldığının kontrolü yapılmıştır.- Stokların maliyet değerleri ile net gerçekleşebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrolleri yapılmış, değer düşüklüğüne uğrayan stoklara gerekli karşılıklar ayrılmıştır.- Cari dönemde, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenebilecek olan dolaylı maliyetler, gider tahakkukları vb maliyetlerin ilgili muhasebe politikasına uygun olarak yapıldığının kontrolü yapılmıştır.- Cari dönemde, stoklar hesabındaki hareketlerin incelenmesi, stoklar hesabından; yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına sınıflandırılan duran varlıklar hesabına aktarılan gayrimenkullerin tespiti ve maliyet bedellerinin kontrolleri yapılmıştır.- Cari dönemde, satışı gerçekleştirilen stokların ilgili satış belgelerinden kontrolü, kayıtlara yansıtılan hasılatın ve ilgili maliyetlerin detaylı kontrolleri yapılmıştır.

4-) Diğer Hususlar

Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşüm işlemi 29.12.2022 tarihinde tescil olması nedeniyle Şirket bu tarihten sonraki kazançlara ilişkin herhangi bir vergi hesaplamamıştır (Not 26).

5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı

önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.).

- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağı makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Harun Aktaş'tır.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) II-17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" 5.maddesine göre "Paylarının ilk defa halka arz edilmesi ve/veya borsada işlem görmeye başlaması için Kurula başvuran/başvurulan ortaklıklar, ikinci fıkrada belirtilen liste ilan edilene kadar üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerine tabi olacak olup, paylarının borsada işlem görmeye başlaması sonrasında yapılacak ilk genel kurul tarihi itibarıyla gerekli uyumu sağlamak zorundadır." Şirket, Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi'ni kurmak için gerekli çalışmaları başlatmış olup halka arz süreci ile söz konusu komiteyi kurmuş olacaktır.

2) Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2022 hesap dönemlerine ilişkin defter tutma düzeninin, kanun ile esas sözleşmenin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

10 Şubat 2023, Ankara

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Member of Nexia International



Harun Aktaş

Sorumlu Denetçi, YMM

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**FİNANSAL DURUM TABLOSU****VARLIKLAR**

	Notlar	31.12.2022	31.12.2021
Dönen Varlıklar		638.082.572	323.439.932
Nakit ve Nakit Benzerleri	7	94.111.332	31.264.782
Ticari Alacaklar		9.330.266	3.971.395
- İlişkili Taraf	6	-	-
- Diğer	8	9.330.266	3.971.395
Diğer Alacaklar		537.876	8.831
- İlişkili Taraf	6	-	-
- Diğer	9	537.876	8.831
Stoklar	10	452.783.112	186.006.720
Peşin Ödenmiş Giderler	11	38.841.022	77.526.027
Diğer Dönen Varlıklar	12	42.478.964	24.662.177
Duran Varlıklar		611.521.926	296.478.769
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	15	610.788.336	295.696.349
Maddi Duran Varlıklar	16	698.186	738.072
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17	35.404	42.904
Peşin Ödenmiş Giderler	11	-	1.444
Toplam Varlıklar		1.249.604.498	619.918.701

KAYNAKLAR

	Notlar	31.12.2022	31.12.2021
Kısa Vadeli Yükümlülükler		53.285.116	202.415.760
Kısa Vadeli Borçlanmalar	13	1.381.038	122.405.670
Ticari Borçlar		35.317.532	37.329.574
- İlişkili Taraf	6	-	-
- Diğer	8	35.317.532	37.329.574
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	19	40.592	78.806
Diğer Borçlar		267.602	102.000
- İlişkili Taraf	6	-	102.000
- Diğer	9	267.602	-
Ertelenmiş Gelirler	11	16.089.055	42.439.781
Kısa Vadeli Karşılıklar		36.434	13.718
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	20	36.434	13.718
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	152.863	46.211
Uzun Vadeli Yükümlülükler		317.937	45.146.001
Uzun Vadeli Karşılıklar		317.937	91.044
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	20	317.937	91.044
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	26	-	45.054.957
Özkaynaklar	21	1.196.001.445	372.356.940
Ödenmiş Sermaye		220.000.000	220.000.000
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(69.669)	26.686
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)		(69.669)	26.686
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		152.330.254	99.159.330
Net Dönem Karı / Zararı		823.740.860	53.170.924
Toplam Kaynaklar ve Özkaynaklar		1.249.604.498	619.918.701

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KAR VEYA ZARAR TABLOSU	Notlar	01.01.2022	01.01.2021
		31.12.2022	31.12.2021
Hasılat	22	641.463.559	10.617.767
Satışların Maliyeti (-)	22	(150.135.832)	(4.326.078)
Brüt Kar (Zarar)		491.327.727	6.291.689
Genel Yönetim Giderleri (-)	23	(5.050.654)	(1.039.116)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	23	(5.524.106)	(670.228)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24	184.567	7.280
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	24	-	(41.959)
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)		480.937.534	4.547.666
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	308.648.914	74.766.441
Faaliyet Karı/(Zararı)		789.586.448	79.314.107
Finansman Gelirleri	25	25.504.516	5.413.082
Finansman Giderleri (-)	25	(35.238.090)	(14.929.853)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Karı/(Zararı)		779.852.874	69.797.336
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)	26	43.887.986	(16.626.412)
Dönemin Vergi Gideri		(1.159.444)	-
Ertelenmiş Vergi Geliri (Gideri)		45.047.430	(16.626.412)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı (Zararı)		823.740.860	53.170.924
Pay Başına Kazanç (TL)	27	3,74	0,24
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI		01.01.2022	01.01.2021
		31.12.2022	31.12.2021
Dönem Net Karı (Zararı)		823.740.860	53.170.924
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(96.355)	26.686
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		(103.882)	34.213
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/Gideri		7.527	(7.527)
Diğer Kapsamlı Gelir (Vergi Sonrası)		(96.355)	26.686
Toplam Kapsamlı Gelir		823.644.505	53.197.610

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Karlar	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Toplam
01 Ocak 2021	20.000.000	-	-	-	(34.060)	99.193.390	119.159.330
Transferler	-	-	-	-	99.193.390	(99.193.390)	-
Sermaye Artırımı	200.000.000	-	-	-	-	-	200.000.000
Toplam Kapsamlı Gelir	-	26.686	-	26.686	-	53.170.924	53.197.610
31 Aralık 2021	220.000.000	-	-	26.686	99.159.330	53.170.924	372.356.940
01 Ocak 2022	220.000.000	-	-	26.686	99.159.330	53.170.924	372.356.940
Transferler	-	-	-	-	53.170.924	(53.170.924)	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	(238.129)	-	(238.129)	-	123.870.888	123.632.759
31 Aralık 2022	220.000.000	-	-	(211.443)	152.330.254	123.870.888	495.989.699

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		01.01.2022	01.01.2021
	Notlar	31.12.2022	31.12.2021
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akımları		217.464.631	(282.754.642)
<i>Dönem Kârı (Zararı)</i>		823.740.860	53.170.924
<i>Dönem Net Kârı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler;</i>		(319.369.937)	(50.183.375)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16-17	83.317	69.245
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		145.727	51.039
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler</i>	20	145.727	51.039
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	25	34.097.363	7.887.892
<i>Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler</i>		33.557.518	8.521.678
<i>Vadeli Alumlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri</i>		98.427	81.807
<i>Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri</i>		441.418	(715.593)
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	16-17	(308.648.914)	(74.817.963)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	26	(45.047.430)	16.626.412
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(286.906.292)	(285.742.191)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(5.457.298)	(4.053.202)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(529.045)	(1.054)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	10	(273.219.465)	(70.691.411)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	11	38.686.449	(66.738.032)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(2.453.460)	18.158.215
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	19	(37.709)	(89.639)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		165.602	(192.655.851)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	11	(26.350.726)	42.439.781
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(17.710.640)	(12.110.998)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	12	(17.816.787)	(12.139.052)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	12	106.147	28.054
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		217.464.631	(282.754.642)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(35.931)	(173.316)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	16-17	(35.931)	(173.316)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(154.582.150)	313.883.992
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	200.000.000
<i>Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri</i>	21	-	200.000.000
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		186.095.000	120.000.000
<i>Kredilerden Nakit Girişleri</i>	13	186.095.000	120.000.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(308.500.670)	-
<i>Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</i>	13	(308.500.670)	-
Ödenen Faiz	25	(33.557.518)	(6.116.008)
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		1.381.038	-
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		62.846.550	30.956.034
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		62.846.550	30.956.034
E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu	7	31.264.782	308.748
F. Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri Mevcudu		94.111.332	31.264.782

İzleyen dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1- ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 9 Kasım 2020 tarihinde Okullu İnşaat Anonim Şirketi adıyla kısmi bölünme ile kurulmuştur. Şirket, "Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" "Şirket" unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür. Gayrimenkul yatırım ortaklığının dönüşümün de yer aldığı esas sözleşme değişikliği Torbalı Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 29.12.2022 tarihinde tescil edilerek 30.12.2022 tarih 10737 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Bu esas sözleşme değişikliğinden sonra Şirket "Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş." unvanı ile faaliyetlerine devam etmektedir.

Şirket'in fiili faaliyet konusu; Şirketin ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca ("SPK") belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilmektir.

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

Şirketin yasal merkezi ve şube adresleri aşağıdaki gibidir.

Merkez Adresi: Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51 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

Şirketin bilanço tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 13'tür (31.12.2021:10 kişi,).

Şirketin 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla esas sermayesi 220.000.000 TL'dir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal değerli 220.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31.12.2021: Sermaye tutarı:220.000.000 her biri 1.000.000 TL 220 adet).

Şirketin yasal kayıtlarına göre sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

Ödenmiş Sermaye	31.12.2022		31.12.2021	
	Tutar	Pay Oranı	Tutar	Pay Oranı
Cem OKULLU	110.000.000	50%	110.000.000	50%
Cengiz OKULLU	110.000.000	50%	110.000.000	50%
Toplam	220.000.000	100%	220.000.000	100%

Finansal tablolar, **10 Şubat 2023** tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından yayımlanmak üzere onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici organların yasal finansal tabloları yayımlandıktan sonra değiştirme yetkileri vardır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR

Türkiye Muhasebe Standartlarına Uygunluk Beyanı

Şirket'in 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 ("KGK") 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.

Finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket yasal finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak hazırlamaktadır. Ancak ekte yer alan finansal tablolar vergi yasalarına uygun şekilde elde edilmiş mali tablolara Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") 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.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

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	
	Döviz Alış	Döviz Satış	Döviz Alış	Döviz Satış
31.12.2022	18,6983	18,7320	19,9349	19,9708
31.12.2021	13,3290	13,3530	15,0867	15,1139

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihi Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Şirket finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, 31 Aralık 2022 dönemine ait finansal tabloları önceki dönemle (31 Aralık 2021) karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır. Cari dönem 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. Şirketin cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

2.2. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunların yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirketin mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 7 ve TFRS 16'daki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu Faz 2; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatififiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır.

Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar. Bu değişikliğin Şirketin finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

TFRS 16 "Kiralamalar- COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020'de, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021'den 30 Haziran 2022'ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği; yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır.

Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- **TFRS 3 "İşletme birleşmeleri"nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
- **TMS 16 "Maddi duran varlıklar"da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
- **TMS 37, "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar"da yapılan değişiklikler'** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 "Uluslararası Finansal Raporlama Standartları"nın ilk kez uygulanması", TFRS 9 "Finansal Araçlar", TMS 41 "Tarımsal Faaliyetler" ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.

Söz konusu değişikliklerin, Şirketin finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

2.3.ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ

Nakit ve Nakit Benzerleri

TMS/TFRS kapsamında nakit, işletmedeki nakit ile vadesiz mevduatı, nakit benzeri ise, kısa vadeli nakit yükümlülükler için elde bulundurulmuş ve yatırım veya diğer amaçlar için kullanılmayan, tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan varlıkları ifade etmektedir.

Bunlardan kasa hesabının TL bakiyesi gerçeğe uygun değeri olduğu kabul edilen kayıtlı değerleri ile, yabancı para mevcutları T.C. Merkez Bankası tarafından belirlenen alış kurları ile, likit fonlar açıklanan bilanço günü cari değerleri ile değerlendirilir. Kredi kartı sliplerinden izleyen ay tahsil edileceklerde kayıtlı değerleri ile değerlendirilir. Vadeli banka mevduatına, işlemiş gün esas alınarak faiz tahakkuku yapılır.

Ticari Alacaklar ve Borçlar

Ticari ve diğer alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyetleri üzerinden değerlendirilir. Belirtilmiş bir faiz oranı ve vadesi bulunmayan ticari ve diğer alacaklar faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarı baz alınarak değerlendirilir.

Ticari alacaklar ve borçlar içinde sınıflandırılan senetler ve vadeli çekler reeskonta tabi tutularak efektif faiz oranı yöntemiyle indirgenmiş değerleri ile taşınırlar.

Şirket, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırayabilmektedir. Ancak şirket yönetimi tarafından alınan karara göre tahsili geciken alacaklar ortaklar tarafından karşılanabilmektedir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Hasılat

Gayrimenkul satışı

Hasılat sözleşme uyarınca taahhüt edilen gayrimenkul müşteriye devredilerek sözleşmede belirlenen edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde finansal tablolara alınır. Gayrimenkulün kontrolü müşterinin eline geçtiğinde gayrimenkul devredilmiş olur.

Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satıslara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal devredilmiş olur.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira geliri

Olması durumunda gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir. Şirket kira gelirlerini hasılat olarak muhasebeleştirilmiştir.

Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemine göre ve aylık ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin indirilmesiyle elde edilir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

İşletmeler, bazı gayrimenkullerini (arazi, bina veya her ikisini birden) kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek üzere yatırım amacıyla elde tutabilir. Bu özellikleri taşıyan varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak nitelendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk kayda almada maliyet bedeliyle ölçülür. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk kayda almadan sonra gerçeğe uygun değer yöntemi ya da maliyet yöntemi uygulanarak ölçülebilir. Bu seçim muhasebe politikası tercihi olup seçilen yöntem yatırım amaçlı gayrimenkullerin tamamına uygulanır.

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerini 23 Mayıs 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporu ile gerçeğe uygun değerlerle raporlamaya başlamıştır. 31 Aralık 2021 tarihli tutarları, değerlendirme şirketi tarafından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın listeleri, endeksleme ve şirket arşiv verileri ışığında tahmin edilmiştir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar yeniden değerlemeye tabi tutulmamış ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortismanların düşülmesi suretiyle gösterilmektedir.

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre normal amortisman yöntemi kullanılarak kıst amortismanına tabi tutulur. Yasal defter kayıtlarında amortisman oranı olarak Vergi Usul Yasası'na uygun amortisman uygulamaları kullanılmış olmakla birlikte, ilişik finansal tabloların düzenlenmesinde ekonomik ömür tahminlerine dayalı amortisman oranları kullanılmıştır. Kullanılan amortisman oran tahminleri aşağıdaki gibidir.

<u>Maddi Varlığın Türü</u>	<u>Amortisman Oranı</u>
Binalar	%2
Makine ve Teçhizat	%6-33
Taşıtlar	%20-25
Döşeme ve Demirbaşlar	%5-20
Özel Maliyetler	%20

Maddi duran varlıkların defter değeri yeniden değerlendirme sonucunda artmışsa, bu artış diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve doğrudan özkaynak hesap grubunda yeniden değerlendirme değer artışı adı altında toplanır.

Ancak, bir yeniden değerlendirme değer artışı, aynı varlığın daha önce kar ya da zarar ile ilişkilendirilmiş bulunan yeniden değerlendirme değer artışını tersine çevirdiği ölçüde gelir olarak muhasebeleştirilir. Eğer bir varlığın defter değeri yeniden değerlendirme sonucunda azalmışsa, bu azalma gider olarak muhasebeleştirilir. Ancak, bu azalış diğer kapsamlı gelirden bu varlıkla ilgili olarak yeniden değerlendirme fazlasındaki her türlü alacak bakiyesinin kapsamı ölçüsünde muhasebeleştirilir. Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen söz konusu azalış, yeniden değerlendirme fazlası başlığı altında özkaynaklarda birikmiş olan tutarı azaltır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan varlıklar, haklardan oluşmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklar, ilk defa maliyet bedelleri ile kayda alınır. Daha sonraki dönemlerde de maliyet bedeli ile değerlendirilir.

Yasal defter kayıtlarında amortisman oranı olarak Vergi Usul Yasası'na uygun amortisman uygulamaları kullanılmış olmakla birlikte, ilişik finansal tabloların düzenlenmesinde ekonomik ömür tahminlerine dayalı amortisman oranları kullanılmıştır. Amortisman ayırma yöntemi olarak normal amortisman yöntemi belirlenmiş ve kıst esasa göre amortisman gideri hesaplanmıştır. Kullanılan amortisman oranları ve yöntemleri aşağıdaki gibidir:

<u>Maddi Olmayan Varlık Türü</u>	<u>Amortisman Oranı</u>
Bilgisayar Programları	%15-33

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

TMS 36- Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardına göre; iç ve dış ekonomik göstergeler gerektirdiğinde, maddi, maddi olmayan varlıklar ve şerefiyenin defter değerleri ile geri kazanılabilir değerlerinin karşılaştırılması gerekir. Eğer varlığın defter değeri geri kazanılabilir değerini aştığı tahmin ediliyor ise varlığın değerinde değer düşüklüğünün olduğu kabul edilir. Geri kazanılabilir değer; kullanım fiyatı ile piyasa fiyatından düşük olanıdır. Tahmin edilen değer düşüklüğü tespit yapıldığı dönemde zarar kaydedilir. İlgili dönemde şirket varlıkları üzerinde değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.

Borçlanma Maliyetleri

Borçlanma maliyetleri özellikli bir varlığın satın alınması, inşaatı veya üretimi ile doğrudan ilişkisi kurulabildiği takdirde, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir unsuru olarak aktifleştirilir. Bu tür maliyetler güvenilir bir biçimde ölçülebilmeleri ve gelecekte ekonomik yararlarından işletmenin faydalanabilmesinin muhtemel olması durumunda, varlığın maliyetine dahil edilir. Bu kapsamda olmayan borçlanma maliyetleri ise oluştukları tarihte giderleştirilir. Aktifleştirilen borçlanma maliyetleri nakit tablosu içinde maddi ve maddi olmayan duran varlık alımlarında sınıflanır.

Borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilebilmektedir. Ancak Şirket yönetimi tarafından alınan karar ile kredilere ilişkin finansman giderleri ortaklar tarafından da üstlenilebilmektedir.

Finansal Araçlar

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı; finansal araçların (temel finansal varlık ve yükümlülükler, türev ürünler, opsiyon, sentetik ürünler, finansal teminat sözleşmeleri ve garantiler gibi) nasıl sınıflanacağını, nasıl ölçüleceğini (değerleneceğini) ve bilanço dışına nasıl çıkarılacağını açıklar. Bu finansal araçların ilk iktisap veya kazanılmasında, daha sonraki değerlendirme dönemlerinde nasıl değerlendirileceğine, korunma muhasebesinin nasıl uygulanacağına ve en önemlisi de finansal araçların değer düşüklüğünün nasıl ölçüleceğine ilişkin rehberlik eder.

TFRS 9 Finansal Araçlar standardı finansal araçların sınıflamasında iki farklı durumdan hareket etmekte ve buna göre sınıflama ve ölçme kriterlerini belirlemektedir. Bu iki durum; a) Finansal Aracın sağladığı nakit akımlarının niteliği veya şekli ile b) Bu araçları işletmenin yönetim modeli veya kullanım amacıdır.

Eğer; finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açıyor olması söz konusu ise bu finansal varlık itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. Ölçümde etkin faiz oranı ağırlıklı olarak kullanılır. Değerleme farkları ise doğrudan kar zararda muhasebeleştirilir. Bu kapsamda müşterilerden alacaklar, diğer alacaklar, faizi için elde tutulan borçlanma araçları (bağlı menkul kıymetler bu kapsama girerler.) Bunların temel amaç alım satım veya temettü gibi gelir etmekten ziyade finansal varlığın kendi anaparasını tahsil etmektir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- (a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,
- (b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bu durumdaki finansal varlıklarda faiz veya temettü geliri elde etmenin yanında ağırlıklı olarak satarak ticari kazanç elde etme amacı da vardır. Yani şirket kendi likiditesini korumak veya artırma, gerektiğinde de satış amacı ağır basar. Bu gibi durumlarda varlık gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Ancak faiz gelirlerinin dışındaki fiyat artış ve azalışları diğer kapsamlı gelirden geçirilerek öz kaynaklarda muhasebeleştirme asıldır.

Gerçeğe Uygun Değerdeki artış ve azalışların kar zararda muhasebeleştirilmesi, yukarıdaki şartları sağlamayan menkul kıymetlerin muhasebeleştirilmesi için geçerlidir. Yani eğer itfa edilmiş maliyetinden ölçülüyorsa ve ana para geliri yanında satım amacı da yoksa, yani salt alım satım amacı ile elde tutuluyor ise finansal varlık gerçeğe uygun değeri ile ölçülür ve değer artış veya azalış zararı doğrudan kar zararda muhasebeleştirilir. Bununla birlikte işletmeler ve bazı finansal varlıklarının ölçüm kazanç ve kayıplarını Diğer Kapsamlı Gelirde de (özkaynaklarda) muhasebeleştirebilirler. Ancak bu opsiyon kullanılmasına mutlaka finansal varlığın ilk iktisabında karar verilmelidir ve finansal araç sadece hisse senedi gibi özsermayeyi temsil eden finansal araçlar olmalıdır.

Bu standart ile ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiş başka bir husus ise finansal araçların değer düşüklüğüne uğramaları durumunda uğranılan zararın nasıl ölçüleceği ve mali tablolara nasıl alınacağı ile ilgilidir. Bu zararlar beklenen kredi zararı şeklinde isimlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değerindeki değişimlerin kar ve zarara aktarıldığı finansal araçlar hariç tüm finansal araçlar her raporlama döneminde münferiden veya duruma göre portföy yapısı şeklinde beklenen kredi zararı testine tabi tutulmalıdır.

Bazı finansal araçlar edinilirken zaten önemli kredi riskine uğramış olabilirler. Bunlar hariç, raporlama tarihinde, bir finansal araçtaki kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli derecede artış meydana gelmemiş olması durumunda işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer. Bir finansal araçtaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artmış olması durumunda, her raporlama tarihinde, işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12 aylık kredi zararında borçlunun kredi riskine maruz kalmış olması henüz gözlenmemektedir. Ancak izleyen bir yıllık dönemde kredi riskine maruz kalma olasılığı ve bu durumda ne kadar zarara uğrayacağı bir tahminle ölçülür. Ve bu tutar kadar karşılık ayrılır. Ancak borçlunun kredi riskinde azalma olduğu ve bu azalmanın önemli olduğu gözlenirse borçlunun temerrüde uğramış ve uğramamış tüm borçları dikkate alınarak toplam risk tutarı bulunmaya çalışılır. Bu risk tutarı borçludan tahsil edilebilecek tutarlar ile tahsil edilmesi gereken tutarlar arasındaki fark olup, bu hesapta paranın zaman değeri dikkate alınarak hesaplama yapılır.

Ancak standart; itfa edilmiş maliyetinden ölçülen ticari alacaklar, sözleşme varlıkları ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımı da düzenlemiş bulunmaktadır. Eğer beklenen zarar karşılığına konu olacak TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardına uygun şekilde doğmuş olmakla birlikte bir finansman bileşeni içermiyor ise veya finansman bileşeni içermekle birlikte bunu ömür boyu beklenen kredi zararına eşit bir tutardan ölçmeyi tercih etmişse, basitleştirilmiş yaklaşımı kullanabilirler ve beklenen kredi zararlarını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir düzeyden ölçerler.

Şirket tüm raporlama dönemlerinde itfa edilmiş maliyetinden ölçülen kredi ve alacakları için kolaylaştırılmış yöntemi, ancak somut bir şekilde kredi riski doğmuş alacaklarını genel yaklaşıma göre ömür boyu beklenen kredi riskine uygun şekilde ölçmeyi muhasebe politikası olarak kabul etmiş bulunmaktadır.

Kıdem Tazminatı ve Çalışanlara Sağlanan Fayda Planları

Mevcut İş Kanunu, şirketi kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personel dışındaki her personele her bir hizmet yılı için en az 30 günlük kıdem tazminatı ödemekle yükümlü tutmaktadır. Bu nedenle şirketin taşıdığı toplam yükü ifade eden gelecekteki ödemeleri tahmin etmesi ve tahminlerle bulunan ödemelerin iskontoya tabi tutularak net bugünkü değere getirilmesi gerekmektedir. Şirket bu amaçla "beklenen hakların net şimdiki değeri" yöntemini kullanmakta ve böylece bilanço günü itibarıyla toplam yükümlülüğünün iskonto edilmiş net değerini raporlamaktadır.

Şirket buna uygun şekilde, personelin emekliliğini doldurduğu gün emekli olacağı varsayımı ile ileriye yönelik olarak, emekli olduklarında veya işten çıkarıldıklarında ödeneceği tahmin edilen kıdem tazminatı yükümlülüğünü bulmaya çalışır. Erkeklerde 25 yılını, kadınlarda 20 yılını dolduran personelin emekli olacağı varsayımı yapılır ve kıdem tazminatının da bu tarihte ödeneceği kabul edilir.

Ödeneceği tahmini yapılan bu toplam yükümlülüğün içinde personelin bilanço tarihi itibarıyla kıdemi nedeniyle almaya hak kazandığı bölümün net bu günkü değeri kıdem tazminatı karşılığı olarak bilançoya alınır. Geçmiş dönemlerde kıdem tazminatı almaya hak kazanmadan ayrılan personel sayısının toplam personel sayısına oranının ileriki dönemlerde de aynen tekrarlanacağını varsayılır ve toplam yük bu oranda azaltılır. Gelecekte ödenecek yükümlülüğün bilanço gününün değerine indirgenmesinde kullanılan iskonto oranı ise borsada işlem gören uzun vadeli devlet tahvillerinin ortalamasıdır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

İki dönem arasında değişen toplam kıdem tazminatı yükü, faiz maliyeti, cari dönem hizmet maliyeti ve aktüeryal kazanç ve kayıp kısımlarına ayrılır. Faiz Maliyeti; bir önceki hesap döneminde bilanço da yer alan yükümlülüğün dönem içinde kullanımının maliyetidir ve çalışmaya devam eden kişilere ilişkin yükümlülüğün dönem başındaki tutarının, o yılda kullanılan iskonto oranı ile çarpılmış tutarıdır.

Cari dönem hizmet maliyeti ise içinde bulunulan hesap döneminde çalışanların çalışmaları karşılığında hak ettikleri kıdem tazminatının ödeneceği dönemde ulaşması beklenen tutarının iskonto oranı ile bilanço gününe getirilmesinden kaynaklanan kısımdır. Bunun dışındaki farklar ise aktüeryal kazanç ve kayıpları yansıtır. Faiz Maliyeti ve Cari Dönem Hizmet Maliyeti Gelir Tablosu'nda raporlanırken, Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar ise bilançoda özkaynaklar içerisinde ve Kar Zarar Tablosunda Diğer Kapsamlı Gelirler içerisinde raporlanmıştır.

Çalışanlara normal maaş, ikramiye ve diğer sosyal fayda ödemeleri dışında, emeklilik veya işten ayrılmadan sonraki dönemlerde ödenmek üzere herhangi bir katkı planı da bulunmamaktadır.

İlişkili Taraflar

Şirket'in ilişkili tarafları, hissedarlık, sözleşmeye dayalı hak, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları kapsamaktadır. Ekteki finansal tablolarda Şirket'in hissedarları ve bu hissedarlar tarafından sahip olunan şirketlerle, bunların kilit yönetici personeli ve ilişkili oldukları bilinen diğer şirketler, ilişkili taraflar olarak tanımlanmıştır.

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

i) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:

- Şirket'i kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da

- Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dâhil olmak üzere);

- Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;

ii) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;

iii) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;

iv) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;

v) Tarafın, (i) ya da (iv) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;

vi) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (iv) ya da (v) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması veya

vii) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem geçici vergi için de uygulanmaktadır. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşüm işlemi 29.12.2022 tarihinde tescil olması nedeniyle Şirket bu tarihten sonraki kazançlara ilişkin herhangi bir vergi hesaplaması yapmamıştır.

Şirket yine yukarıda belirtilen durum nedeniyle ilgili dönemde ertelenmiş vergi hesaplaması yapmamış ve daha önceki dönemler hesaplanan ertelenen vergiler ise cari dönemde iptal edilmiştir.

Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

Pay Başına Kazanç

Dönem net karının ilgili olduğu dönemin ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölümü ile bulunan tutardır. Ancak nakdi bir sermaye artırımını olmadan mevcut iç kaynakların esas sermayeye eklenmesi ve karşılığında bedelsiz hisse senedi verilmesi durumunda (bölünme), son cari yıl ile önceki yılların karşılaştırmasını mümkün kılmak için önceki yılın hisse başına kazançları, sanki önceki yılda aynı sayıda hisse varmış gibi düzeltmeye tabi tutulur. Yıl içerisinde şirket sermayesi ve hisse adedinde herhangi bir değişim söz konusu değildir.

Nakit Akımın Raporlanması

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında mali tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akım tablolarını düzenlemektedir. İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Şirket'in, geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması durumunda ilgili yükümlülük, karşılık olarak mali tablolara alınır. Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur.

Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahmin yapılmadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

Şirket şarta bağlı yükümlülüklerin muhtemel hale geldiği ancak ekonomik fayda içeren kaynakların tutarı hakkında güvenilir tahminin yapılmaması durumunda ilgili yükümlülüğü dipnotlarda göstermektedir. Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, şarta bağlı varlık olarak değerlendirilir.

Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda şarta bağlı varlıklar dipnotlarda açıklanır. Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödenmesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Bilanço Tarihinden Sonra Meydana Gelen Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Şirket; bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, mali tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.4. ÖNEMLİ MUHASEBE TAHMİN VE VARSAYIMLARI

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

a) Karşılıklar

Not 2.3'te belirtilen muhasebe politikası gereğince, karşılıklar, Şirketin 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 2.3'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 SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2022 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 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.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)

NOT 4 – DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)

NOT 5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bulunmamaktadır. Şirket gayrimenkul sektöründe faaliyet göstermekte olup ve başkaca faaliyet alanı bulunmadığı için ve faaliyetlerini aynı coğrafi bölgede gösterdiği için bölümlere göre raporlama yapmamaktadır (31.12.2021: Bulunmamaktadır).

NOT 6- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket tarafından gerçek kişi ortakları, ilişkili taraf olarak nitelendirilmektedir.

İlişkili taraflara olan bakiyeler aşağıdaki gibidir:

<u>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Cem Zeytin Anonim Şirketi	-	102.000
Toplam	-	102.000

Üst Yönetime Sağlanan Faydalar

Bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)

	<u>01.01.2022</u>		
	<u>31.12.2022</u>		
<u>İlişkili Taraflardan Gelirler</u>	<u>Bina Satışları</u>	<u>Kira Gelirleri</u>	<u>Finansman Gelirleri</u>
Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	-	1.167.198
Cem Zeytin A.Ş.	-	-	59.625
Cem Okullu	-	61.017	-
Cengiz Okullu	3.873.133	61.017	-
Gizem Okullu	1.355.932	-	-
Hülya Okullu	3.603.793	-	-
Mehmet Okullu	1.694.915	-	-
Volkan Okullu	1.694.915	-	-
Toplam	12.222.688	122.034	1.226.823
Genel Toplam	13.571.545		

01.01.2021-31.12.2021 dönemine ait ilişkili taraflardan gelir bulunmamaktadır.

	<u>01.01.2022</u>		
	<u>31.12.2022</u>		
<u>İlişkili Taraflara Giderler</u>	<u>Finansman Giderleri</u>	<u>Kira Giderleri</u>	<u>Diğer Giderler</u>
Tukaş Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş.	(740.318)	(8.880)	-
Cem Zeytin A.Ş.	(41.734)	-	-
Toplam	(782.052)	(8.880)	-
Genel Toplam	(790.932)		

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	01.01.2021		
	31.12.2021		
İlişkili Taraflara Giderler	Finansman Giderleri	Kira Giderleri	Diğer Giderler
Cem Zeytin A.Ş.	(968.747)	-	-
Toplam	(968.747)	-	-
Genel Toplam	(968.747)		

NOT 7- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve Nakit Benzerleri	31.12.2022	31.12.2021
Bankalar	24.111.328	31.264.782
<i>Vadeli Mevduat</i>	21.400.000	31.250.000
<i>Vadesiz Mevduat</i>	2.711.328	14.782
Likit Fonlar	70.000.004	-
Toplam	94.111.332	31.264.782

Bankalar hesabının içerisinde bilanço tarihi itibarıyla 3.889 USD yabancı para bulunmaktadır (31.12.2021: Bulunmamaktadır).

NOT 8- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirketin ticari alacakları aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Alacaklar	31.12.2022	31.12.2021
Alıcılar	9.110.500	1.800.000
Alacak Senetleri	400.000	2.253.202
Alacak Reeskontu (-)	(180.234)	(81.807)
Toplam	9.330.266	3.971.395

Şirketin ticari alacaklarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Alacaklar Vade Dağılımı	31.12.2022	31.12.2021
0 - 3 ay	9.330.266	3.464.104
3 - 12 ay	-	507.291
1-5 yıl	-	-
Toplam	9.330.266	3.971.395

Şirketin şüpheli ticari alacağı bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)

Ticari Alacaklar %22,5 faiz oranı ile ortalama 35 gün vade süresi ile reeskont edilmiştir. (31.12.2021: %20 faiz oranı ve 85 gün vade).

Şirketin ticari borçları aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Borçlar	31.12.2022	31.12.2021
Satıcılar	31.252.145	14.852.745
Borç Senetleri	5.035.326	23.887.338
Borç Reeskontu (-)	(969.939)	(1.411.357)
Diğer Ticari Borçlar	-	848
Toplam	35.317.532	37.329.574

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirketin ticari alacaklarının vade yapısı aşağıda belirtilmiştir.

Ticari Borçlar Vade Dağılımı	31.12.2022	31.12.2021
0 - 3 ay	35.317.532	31.113.832
3 - 12 ay	-	6.317.742
1-5 yıl	-	-
Toplam	35.317.532	37.431.574

Ticari Borçlar %22,5 faiz oranı ile ortalama 50 gün vade süresi ile reeskont edilmiştir. (31.12.2021: faiz oranı: %20 ortalama vade: 70 gün).

NOT 9- DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirketin diğer alacak ve borçları aşağıda belirtilmiştir.

Diğer Alacaklar (**)	31.12.2022	31.12.2021
Verilen Depozito ve Teminatlar	37.876	8.831
Vergi Dairesi Alacağı (*)	500.000	-
Toplam	537.876	8.831

(*) 2022 yılı indirimli orana tabi KDV iadesi tutarından oluşmaktadır (31.12.2021: Yoktur.)

(**) Şirket'in ilişkili tarafların diğer alacağı bulunmamaktadır (31.12.2021: Yoktur).

Diğer Borçlar	31.12.2022	31.12.2021
Muhtelif Sair Borçlar	267.602	-
İlişkili Taraflardan Diğer Borçlar (*)	-	102.000
Toplam	267.602	102.000

(*) İlişkili tarafların detayı Not 6 açıklanmıştır.

NOT 10- STOKLAR

Stoklar	31.12.2022	31.12.2021
İlk Madde ve Malzeme	241.874.747	-
Yarı Mamuller Üretim	-	186.006.720
Mamuller	210.908.365	-
Toplam	452.783.112	186.006.720

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirketin stoklarını detayı aşağıda belirtilmiştir;

Stoklar	31.12.2022	31.12.2021
Arsa Stoklar	241.874.747	-
Şehzadeler 931-933 Ada 1-2-8-11 Parsel Arsası	42.413.422	-
Altınoluk 356 Ada 1 Parsel Arsası	55.357.325	-
Altınoluk 361 Ada 1 Parsel Arsası	75.642.000	-
Altınoluk 492 Ada 3 Parsel Arsası	3.846.000	-
Altınoluk 493 Ada 1 Parsel Arsası	356.000	-
Yolören 1835 Parsel Arsası	64.260.000	-
Devam Eden Konut Projeleri	210.908.365	186.006.720
Altınoluk 800 Ada 1 Parsel Konut Projesi	41.531.166	83.462.627
Altınoluk 798 Ada 5 Parsel Konut Projesi	20.268.650	49.156.252
Altınoluk 799 Ada 1 Parsel Konut Projesi	109.438.926	39.231.496
Edremit 677 Ada 16 Parsel Konut Projesi	39.669.623	14.156.345
Toplam	452.783.112	186.006.720

Arsa Stokları

Şehzadeler 931-933 Ada 13 - 8 Parsel Arsası: Yarhasanlar Mahallesi, Manisa Menemen Yolu Eski Cidar Yağ Fabrikası Şehzadeler, Manisa adresindeki 4 adet arsadan oluşmaktadır (Şehzadeler 931-933 Ada 1-2-8-11 Parsel). Şehzadeler bölgesindeki arsalar üzerine 128.362 metrekare yüzölçümlü inşaat alanı ile 90.405 metrekare yüzölçümlü satılabilir alanda 604 adet konut ve 15 adet işyeri gayrimenkul projesi yapmayı planlamaktadır. Şirket ilgili arsaları 02 Şubat 2022 tarihinde satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Arz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2022 tarihli rapora göre ilgili Şehzadeler 931-933 Ada 13 - 8 Parsel Arsası'nın pazar değeri yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 796.016.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare düzeltilmiş pazar değeri 26.000 TL'dir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

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 metrekare yüzölçümlü inşaat alanı ile 13.000 metrekare yüzölçümlü satılabilir alanda 200 adet müstakil villa olmak üzere gayrimenkul projesi yapmayı planlamaktadır. Şirket ilgili arsaları 24 Şubat 2022 tarihinde satın almıştır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Arz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 31 Aralık 2022 tarihli rapora göre ilgili Narlı Bölgesindeki Arsaların pazar değeri yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 267.368.300 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare düzeltilmiş pazar değeri 5.472 TL'dir. Bölgede yapılan araştırmalarda genelde arsalar iki kat konut imarlı yapılaşma haklarına sahip olup, terkleri yapılmış net parsellerdir. Bu tür arsalar yapılaşma haklarına, büyüklüğüne, denize mesafeleri gibi faktörlere göre 9.000 TL/m² ile 30.000 TL/m² arasında satılabilmektedirler. Planlar onaylanmadığı için 361 ada 1 parsel ve 356 ada 1 parsel'in net alanlarının ne olduğu ve hangi yapılaşma haklarına sahip olduklarının belli olmadığı için arsalar mevcut ham alan üzerinden değerlendirilmiştir. Parsellerin her ikisi de sıfır deniz kenarıyla çevre yolu arasında 400 m uzunluğa sahiptirler. Bu bağlamda parsellerin deniz kenarı tarafı çok yüksek şerefliye sahip, çevre yoluna doğru şerefliyeleri daha düşük olacaktır. Bu kapsamda ham alan üzerinden ortalama değer verilmiştir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Tamamlanan Konut Projeleri

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.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Arz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 31 Aralık 2022 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın pazar yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 244.442.816 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekare düzeltilmiş pazar değeri bina için 24.475 TL, dükkân için 27.500 TL'dir. Gelir yaklaşımına göre belirlediği değeri KDV hariç 219.041.429 TL'dir. Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

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.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Arz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2022 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği projede kalan toplam 44 bağımsız bölüm için değeri KDV hariç 134.202.131 TL, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekare düzeltilmiş pazar değeri için 23.884 TL'dir. Gelir yaklaşımına göre belirlediği değeri 44 bağımsız bölüm için KDV hariç 126.427.500 TL'dir. Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

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.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Arz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2022 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın pazar değeri yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 838.831.680 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekare düzeltilmiş pazar değeri 29.351 TL'dir. Gelir yaklaşımına göre belirlediği değeri KDV hariç 797.354.100 TL'dir. Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

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.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Arz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2022 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın pazar değeri yaklaşımı yönetimine göre belirlediği projenin toplam değeri KDV hariç 556.051.770 TL bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekare düzeltilmiş pazar değeri 41.104 TL'dir. Gelir yaklaşımına göre belirlediği projenin toplam değeri 75 bağımsız bölüm için KDV hariç 527.592.000 TL'dir. Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 11- PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirketin kısa ve uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerini detayları aşağıda açıklanmıştır.

Peşin Ödenmiş Giderler (K.V.)	31.12.2022	31.12.2021
3. Taraflara Verilen Avansları (*)	38.841.022	77.520.960
Gelecek Aylara Ait Giderler	-	5.607
- Sigorta Giderleri	-	5.067
Toplam	38.841.022	77.526.027

(*) Devam eden gayrimenkul projeleri kapsamında verilen avanslardan oluşmaktadır.

Peşin Ödenmiş Giderler (U.V.)	31.12.2022	31.12.2021
Gelecek Yıllara Ait Giderler	-	1.444
- Sigorta Giderleri	-	1.444
Toplam	-	1.444

Şirketin ertelenmiş gelirlerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Ertelenmiş Gelirler	31.12.2022	31.12.2021
Konut Satış Avansları (Altınoluk 800 Ada 1)	3.300.000	24.264.346
Konut Satış Avansları (Altınoluk 798 Ada 5)	2.921.000	18.175.435
Konut Satış Avansları (Altınoluk 801 Ada 2)	500.000	-
Konut Satış Avansları (Edremit 677 Ada 16)	3.625.000	-
Kira Avansları	5.743.055	-
Toplam	16.089.055	42.439.781

NOT 12- DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜKLER

Şirketin diğer dönen varlıklarının detayları aşağıda açıklanmıştır.

Diğer Dönen Varlıklar	31.12.2022	31.12.2021
Devreden KDV	42.478.964	24.645.628
Personel Avansları	-	16.549
Toplam	42.478.964	24.662.177

Şirketin kısa vadeli yükümlüklerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31.12.2022	31.12.2021
Ödenecek Vergi ve Fonlar	152.863	46.211
Toplam	152.863	46.211

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13- KISA VE UZUN VADELİ FİNANSAL BORÇLANMALAR

Şirketin kısa ve uzun vadeli finansal borçlanmalarının detayları aşağıda açıklanmıştır.

Kısa Vadeli Finansal Borçlar	31.12.2022	31.12.2021
-Kredi Kartı Borçları	1.381.038	-
-TL Bazlı Spot Krediler	-	122.405.670
Toplam	1.381.038	122.405.670

Şirketin banka kredisi bulunmamaktadır. (31.12.2021: faiz oranları %18,50 ile %22,50). Uzun vadeli finansal borcu bulunmamaktadır (31.12.2021: Bulunmamaktadır).

31.12.2022 tarihi itibarıyla faiz tahakkuku yoktur (31.12.2021: 2.405.670 TL).

Şirketin banka kredilerinin vadelerine göre ödeme tablosu aşağıdaki gibidir.

Finansal Borçlar	31.12.2022	31.12.2021
0- 3 ay	1.381.038	2.405.670
3- 12 ay	-	120.000.000
1-5 yıl	-	-
Toplam	1.381.038	122.405.670

NOT 14 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜKLERİ

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerinde kullanım hakkı varlıkları ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

NOT 15 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01.01.2022	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	Sınıflama (*)	31.12.2022
Arazi ve Arsalar	194.778.741	172.492.393	-	367.271.134
Binalar	100.917.608	136.196.731	6.402.863	243.517.202
Toplam	295.696.349	308.689.124	6.402.863	610.788.336

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01.01.2021	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	Sınıflama	31.12.2021
Arazi ve Arsalar	145.975.955	48.802.786	-	194.778.741
Binalar	74.902.431	26.015.177	-	100.917.608
Toplam	220.878.386	74.817.963	-	295.696.349

Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkullerini 31 Aralık 2022 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporu ile gerçeğe uygun değerlerle raporlamaya başlamıştır. Gayrimenkullerin rapor tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri 610.788.336 TL'dir. Taşınmazın değerlemesinde Pazar yaklaşımı yöntemi, maliyet yaklaşımı yöntemi, gelir yaklaşımı yöntemleri uygulanmıştır. Değer artışları yatırım faaliyetlerinden gelir olarak raporlanmıştır. (Dipnot 22)

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Söz konusu gayrimenkullerin 2021 yılı tutarları, değerlendirme şirketi tarafından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın listeleri, endeksleme ve şirket arşiv verileri ışığında tahmin edilmiştir.

Torbalı Alışveriş Merkezi: İzmir ili, Torbalı İlçesi, Torbalı Mahallesi, 1104 ada. 1 parsel kayıtlı. "Alışveriş merkezi ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 20.069 metrekare arsanın tamamı Şirket e aittir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Arz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 31 Aralık 2022 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın maliyet yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 215.616.000 TL, gelir yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 214.709.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare düzeltilmiş birim piyasa değeri 3.750 TL'dir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin 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 aylık 91.667 TL'ye kiraya verilmiştir.

Balıkesir Alışveriş Merkezi: Balıkesir, Karesi İlçesi, Paşaalanı Mahallesi, 9398 ada. 3 parsel kayıtlı. "Bahçeli bir zemin katlı alışveriş binası, bir trafo binası ve bodrum kattan ibaret sığınak" nitelikli ana gayrimenkulün yüzölçümü 31.942 metrekare arsanın tamamı Şirket e aittir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Arz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 31 Aralık 2022 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın maliyet yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 302.062.000 TL, gelir yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 307.233.000 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare düzeltilmiş birim piyasa değeri 4.750 TL'dir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

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 aylık 236.111 TL'ye kiraya verilmiştir.

Daireler (801 Ada 2 Parsel (6 Adet)): Balıkesir, Edremit İlçesi, Altınoluk Mahallesi, 801 ada. 2 parsel kayıtlı. "Üç katlı betonarme ve arsası" nitelikli ana gayrimenkulün içerisinde yer alan 6 adet dairenin tamamı Şirkete aittir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Arz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.' ye hazırlatılan 23 Mayıs 2022 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın pazar değeri yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 55.902.836 TL, gelir yaklaşımı yönetimine göre belirlediği değeri KDV hariç 52.637.100 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen arsa metrekare düzeltilmiş birim piyasa değeri 54.164 TL'dir. Taşınmazların tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Taşınmaz 01.07.2022 tarihinde aylık 24.000 TL'ye kiraya verilmiştir.

(*) 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 tamamlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:4 No:1 Tebliğ hükümlerince Arz Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2022 tarihli rapora göre ilgili taşınmazın pazar yaklaşımı yönetimine göre belirlendiği değeri KDV hariç 244.442.816 TL olup, bağımsız değerlendirme firması tarafından takdir edilen metrekare düzeltilmiş pazar değeri bina için 24.475 TL, dükkân için 27.500 TL'dir. Gelir yaklaşımına göre belirlendiği değeri KDV hariç 214.041.429 TL'dir. Taşınmazın tapu kayıtları incelendiğinde üzerinde ipotek ve gayrimenkulün değerinin doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır. Şirket taşınmazı 23.05.2022 tarihinde 10 yıllığına Bim Birleşik Mağazalar A.Ş.'ye aylık kira bedeli 100.000 TL olmak üzere kiraya vermiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	Değerleme Yöntemi	Raporu Tarihi	Rayiç değeri
Torbalı Alışveriş Merkezi	Maliyet Yaklaşımı	31 Aralık 2022	215.616.000
Balıkesir Alışveriş Merkezi	Maliyet Yaklaşımı	31 Aralık 2022	302.062.000
Edremit Hamidiye Bina Dükkân	Pazar Yaklaşımı-Gelir Yaklaşımı	31 Aralık 2022	37.207.500
Daireler (801 Ada 2 Parsel)	Pazar Değeri Yaklaşımı	31 Aralık 2022	55.902.836
Toplam			610.788.336

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 16- MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirketin Maddi Duran Varlıkları ile bu varlıklarda yaşanan değişimler aşağıdaki tablolarda detaylı şekilde açıklanmıştır.

Maddi Duran Varlıklar	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	Değer Artışı	Sınıflama	31.12.2022
Taşıtlar	659.949	-	-	-	-	659.949
Demirbaşlar	146.316	35.931	-	-	-	182.247
Toplam	806.265	35.931	-	-	-	842.196
		Amortisman				
Birikmiş Amortismanlar (-)	01.01.2022	Gideri	Çıkışlar	Değer Artışı	Sınıflama	31.12.2022
Taşıtlar	(53.663)	(52.797)	-	-	-	(106.460)
Demirbaşlar	(14.530)	(23.020)	-	-	-	(37.550)
Toplam	(68.193)	(75.817)	-	-	-	(144.010)
Net Değer	738.072					698.186
Maddi Duran Varlıklar	01.01.2021	Girişler	Çıkışlar	Değer Artışı	Sınıflama	31.12.2021
Taşıtlar	659.949	-	-	-	-	659.949
Demirbaşlar	18.000	128.316	-	-	-	146.316
Toplam	677.949	128.316	-	-	-	806.265
		Amortisman				
Birikmiş Amortismanlar (-)	01.01.2021	Gideri	Çıkışlar	Değer Artışı	Sınıflama	31.12.2021
Taşıtlar	(868)	(52.795)	-	-	-	(53.663)
Demirbaşlar	(176)	(14.354)	-	-	-	(14.530)
Toplam	(1.044)	(67.149)	-	-	-	(68.193)
Net Değer	676.905					738.072

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 17- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirketin Maddi Olmayan Duran Varlıkları ile bu varlıklarda yaşanan değişimler aşağıdaki tablolarda detaylı şekilde açıklanmıştır.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2022	Girışler	Çıkışlar	31.12.2022
Haklar	45.000	-	-	45.000
Toplam	45.000	-	-	45.000

		Amortisman		
Birikmiş Amortismanlar(-)	01.01.2022	Gideri	Çıkışlar	31.12.2022
Haklar	(2.096)	(7.500)	-	(9.596)
Toplam	(2.096)	(7.500)	-	(9.596)

Net Değer	42.904			35.404
------------------	---------------	--	--	---------------

Maddi Olmayan Duran Varlıklar	01.01.2021	Girışler	Çıkışlar	31.12.2021
Haklar	-	45.000	-	45.000
Toplam	-	45.000	-	45.000

		Amortisman		
Birikmiş Amortismanlar(-)	01.01.2021	Gideri	Çıkışlar	31.12.2021
Haklar	-	(2.096)	-	(2.096)
Toplam	-	(2.096)	-	(2.096)

Net Değer	-			42.904
------------------	----------	--	--	---------------

NOT 18- KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER, TAAHHÜTLER**a. Karşılıklar:**

Cari dönem itibariyle Şirket tarafından açılmış ve devam eden icra takibi ve dava bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır). Şirket aleyhine açılmış ve devam eden icra takibi ve dava bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

b. Koşullu Varlıklar:

Koşullu Varlıklar	31.12.2022	31.12.2021
Alınan Teminat Mektupları (*)	-	5.000.000
Toplam	-	5.000.000

(*) Şirket'in mal teslimine yönelik mobilya imalatı ve montaj işi karşılığında aldığı teminat mektubundan oluşmaktadır.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

c. Koşullu Yükümlükler:

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler	31.12.2022	31.12.2021
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	125.000	-
B. Tam konsolidasyon kapsamına dâhil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	125.000	-

d. Taahhütler:

Şirket'in 125.000 TL'lik teminat mektubu bulunmaktadır (31.12.2021 Şirket 3.kişilere borcu kapsamında herhangi bir teminat vermemiştir.).

NOT 19- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31.12.2022	31.12.2021
Personele Borçlar	-	51.155
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	40.592	27.146
Ödenecek Diğer Yükümlülükler	-	505
Toplam	40.592	78.806

NOT 20- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR**A) İzin Karşılıkları**

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar(K.V.)	31.12.2022	31.12.2021
Kullanılmamış İzin Karşılığı	36.434	13.718
Toplam	36.434	13.718

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

B) Kıdem Tazminatı Karşılığı: Şirket tüm personelinin erkeklerde 25, kadınlarda 20 yıl çalışarak kıdemi doldurduğunda emekli olacağını varsayar. Bilanço tarihi itibarıyla kazandığı kıdem tazminatının emekli olacağı tarihe kadar yıllık %25 oranında (çalışanların ücretine yapılacak zam) artacağını varsayar (31.12.2021: %15). Yine İş Kanunlarına göre, kıdem tazminatının üst sınırının da her yıl aynı oranda artacağı varsayılır. Böylece emekli olduğunda, alacağı kıdem tazminatının, bilanço tarihindeki kıdemine uygun kısmını bulur. Bu tutarda, emekliliğine kalan süreye uygun şekilde iskontoya tabi tutulur. İskonto oranı 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla %22,5 olarak belirlenmiştir (31.12.2021: %20).

Kıdem tazminatı tutarı, her yıl yeniden belirlenen bir üst sınıra tabidir. Bu hesaplar sırasında kıdem tazminatına esas ücretin üst sınırı dikkate alınmıştır. Bu üst sınır 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 17.904,62 TL'dir (31.12.2021 8.284,51 TL). Kıdem tazminatı karşılığının yıl içerisindeki hareketleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (U.V.)

	31.12.2022	31.12.2021
Kıdem Tazminatı Karşılığı	317.937	91.044
Toplam	317.937	91.044

Kıdem tazminatı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Kıdem Tazminatı Karşılığı	31.12.2022	31.12.2021
Dönem Başı	91.044	76.518
Ödemeler (-)	-	-
Cari Dönem Hizmet Maliyeti	104.802	35.731
Faiz Maliyeti	18.209	13.008
Aktüeryal Kazanç (Kayıp)	103.882	(34.213)
Dönem Sonu	317.937	91.044

NOT 21 – ÖZKAYNAKLAR**21.a Ödenmiş Sermaye**

Şirketin 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla esas sermayesi 220.000.000 TL'dir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal değerli 220.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31.12.2021: Sermaye tutarı:220.000.000 her biri 1.000.000 TL 220 adet).

Şirketin yasal kayıtlarına göre sermaye dağılımı aşağıda belirtilmiştir.

	31.12.2022		31.12.2021	
Ödenmiş Sermaye	Tutar	Pay Oranı	Tutar	Pay Oranı
Cem OKULLU	110.000.000	50%	110.000.000	50%
Cengiz OKULLU	110.000.000	50%	110.000.000	50%
Toplam	220.000.000	100%	220.000.000	100%

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in 220.000.000 adet ödenmiş sermayesinin 44.000.000 adedi A grubu nama 176.000.000 adedi B grubu hamiline pay senedinden oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı paylanı devri kısıtlanamaz. (31.12.2021; 220 adet, nama yazılı).

21.b Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler

Şirketin Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler içerisinde raporladığı bakiyelerin detayları aşağıdaki gibidir.

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / (Kayıpları)

	31.12.2022	31.12.2021
Aktüeryal Kazanç/(Kayıp)	(69.669)	34.213
Ertelenen Vergi Etkisi	-	(7.527)
Toplam	(69.669)	26.686

Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları

Şirket'in maddi duran varlıkları değerlendirme artışları bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)

21.c Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Önceki dönem karlarından kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar ile satış kazanç istisnaları nedeniyle ayrılmış yedeklerdir. Şirketin yasal kayıtlarına göre yasal yedeği bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır.)

21.d Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	31.12.2022	31.12.2021
Dönem Başı	99.159.330	(34.060)
İlaveler	53.170.924	99.193.390
Toplam	152.330.254	99.159.330

NOT 22- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (-)

Şirketin hasılat ve maliyetlerinin yıllara göre detayı aşağıdaki gibidir.

Hasılat	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Yurtiçi Satışlar	641.463.559	10.617.767
- Kira Gelirleri	4.322.426	3.933.333
- Bina Satış Gelirleri	637.141.133	6.684.434
Toplam	641.463.559	10.617.767
Satışların Maliyeti (-)	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Satılan Mamul Maliyeti (-)	(150.135.832)	(4.326.078)
- Bina Maliyetleri	(150.135.832)	(4.326.078)
Toplam	(150.135.832)	(4.326.078)
Brüt Kar (Zarar)	491.327.727	6.291.689

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 23- FAALİYET GİDERLERİ

Şirketin faaliyet giderlerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

Faaliyet Giderleri	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Genel Yönetim Giderleri (-)	(5.050.654)	(1.039.116)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(5.524.106)	(670.228)
Toplam	(10.574.760)	(1.709.344)

Niteliklerine göre faaliyet giderleri detayı aşağıdaki gibidir.

Genel Yönetim Giderleri (-)	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Vergi, Resim ve Harçlar	(3.078.132)	(615.178)
Personel Giderleri	(844.160)	(395.911)
Danışmanlık Giderleri	(744.937)	(16.118)
Aidat ve Noter Giderleri	(72.248)	(3.991)
Temsil Ağırlama Gideri	(14.401)	(1.615)
Diğer Giderler	(296.776)	(6.303)
Toplam	(5.050.654)	(1.039.116)

Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Satış Komisyon Giderleri (*)	(4.707.427)	(267.299)
İlan ve Reklam Giderleri	(484.869)	(187.194)
Kiralama Giderleri	(91.328)	(54.751)
Amortisman Giderleri	(83.317)	(69.245)
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	(38.583)	(76.856)
Diğer Giderler	(118.582)	(14.883)
Toplam	(5.524.106)	(670.228)

(*) Satışı yapılan dairelerin karşılığında aracı kişi ve kurumlara ödenen tutardan oluşmaktadır.

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Şirket'in, KGK'nin 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması kapsamında raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 200.000 TL'dir. (31.12.2021: 75.000 TL)

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER, YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER ve GİDERLER

Şirketin dönem sonları itibariyle diğer faaliyetlerden gelir ve giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Sabit Kıymet Satış Karı	9.153	-
Diğer Gelirler	175.414	7.280
Toplam	184.567	7.280

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Diğer Giderler	-	(41.959)
Toplam	-	(41.959)

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler/(Giderler)	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları (Not-15)	308.689.124	74.817.963
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden İlişkin Giderler (-)	(40.210)	(51.522)
Toplam	308.648.914	74.766.441

NOT 25- FİNANSMAN GELİRLERİ / GİDERLERİ

Finansman Gelirleri	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Kur Farkı Gelirleri	14.016.364	3.235.386
Faiz Gelirleri	10.436.406	766.339
Reeskont Faiz Gelirleri	1.051.746	1.411.357
Toplam	25.504.516	5.413.082

Finansman Giderleri (-)	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Kur Farkı Giderleri	(2.023.679)	(5.617.596)
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri	(31.622.820)	(8.534.686)
Reeskont Faiz Giderleri	(1.591.591)	(777.571)
Toplam	(35.238.090)	(14.929.853)

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 26- VERGİ GELİR VE GİDERLERİ**a-)Kurumlar Vergisi**

Kurumlar vergisi oranı, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi oranıdır.

Türkiye’de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dört ay içerisinde verilir. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap dönemini takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	31.12.2022	31.12.2021
Dönem Karı Vergi ve Diğer Yasal Yükümlülükler Karşılıkları	1.159.444	-
Dönem Karının Peşin Ödenen Vergi ve Diğer Yükümlülükleri (-)	(1.159.444)	-
Toplam	-	-

b-)Dönem Vergi Gelir/(Gideri)

Vergi Gelir/(Gideri)	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
Dönemin vergi geliri/gideri	(1.159.444)	-
Ertelenen vergi geliri/(gideri)	45.047.430	(16.626.412)
Faaliyet Vergi Gelir/(Gideri)	43.887.986	(16.626.412)

c-)Ertelenen Vergi Varlık ve Yükümlülükleri

Şirketin cari dönem itibarıyla Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi’nden muaftır. Bu nedenle Şirket’in ilgili dönemdeki kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirketin 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ertelenen vergilerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

Dönem Kar / Zararda Muhasebeleştirilen 31 Aralık 2021	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi
Ticari Alacaklar	81.807	17.999
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	(201.526.656)	(44.335.864)
Maddi Duran Varlıklar	(3.721.603)	(818.753)
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	2.096	461
Kısa Vadeli Borçlanmalar	2.405.670	529.247
Ticari Borçlar	(2.107.121)	(463.567)
İzin Karşılıkları	13.718	3.018
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	91.044	20.029
Net Ertelenen Vergi	204.761.045	(45.047.430)
Özkaynaklarda Muhasebeleştirilen 31 Aralık 2021	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi
Tanımlanmamış fayda planlarının birikmiş yeniden ölçüm kazanç / kayıp	34.213	(7.527)
Toplam Net Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü)	34.213	(7.527)
Net Vergi Varlık/(Yükümlülük) Toplamı	204.795.258	(45.054.957)
Toplam		(45.054.957)

Ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri, bilanço kalemlerinin TFRS ve TMS'lere göre yeniden düzenlenmesi sonucunda oluşan değerler ile yasal kayıtlar arasındaki geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplanmaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır. Şirketin vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici farklar ile bu farklar için hesaplanan ertelenen vergi varlık veya yükümlülükleri aşağıdaki tabloda detayları ile açıklanmıştır.

NOT 27- PAY BAŞINA KAZANÇ

Şirketin sermayesi her biri 1.000 TL 220.000.000 adet hisse senedinden oluşmaktadır. Hisse başına kâr/zarar miktarı, net dönem kâr/zararının, şirket hisselerinin yıl içindeki pay adedine bölünmesiyle hesaplanır (31.12.2021: 220 Adet ve 1.000.000 TL)

Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	01.01.2022	01.01.2021
	31.12.2022	31.12.2021
A.Dönem Net Karı (Zararı)	823.740.860	53.170.924
B.Hisse Adedi	220.000.000	220.000.000
A/B.Pay Başına Kazanç/(Kayıp)	3,74	0,24

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 28- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**Kredi Riski**

Kredi riski, karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Şirketin maruz kaldığı kredi risk faktörleri aşağıda yıllar itibarıyla belirtilmiştir. Vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

31.12.2022	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)	-	9.330.266	-	537.876	24.111.328	70.000.004
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	9.330.266	-	537.876	24.111.328	70.000.004
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2021	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (E=A+B+C+D)	-	3.971.395	-	8.831	31.264.782	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	3.971.395	-	8.831	31.264.782	-
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 değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar

(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Likidite Riski

Likidite riski, bir işletmenin borçlarından kaynaklanan yükümlülükleri, nakit veya başka bir finansal araç vermek suretiyle yerine getirmekte zorlanması riskidir. Şirket yönetimi, önceki yıllarda olduğu gibi yeterli miktarda nakit sağlamak ve kredi yoluyla fonlamayı mümkün kılmak suretiyle, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır. Şirket likidite yönetimini beklenen vadelere ve sözleşme uyarınca belirlenen vadelere uygun olarak gerçekleştirmektedir. Şirketin türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

31.12.2022							
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Banka Kredileri	-	-	-	-	-	-	-
Kredi kartı borçları	1.381.038	1.381.038	1.381.038	-	-	-	-
Beklenen vadeler							
Defter Değeri	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari borçlar	35.317.532	36.287.471	36.287.471	-	-	-	-
Diğer borçlar	267.602	267.602	-	267.602	-	-	-
Diğer karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	152.863	152.863	152.863	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	40.592	40.592	40.592	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	354.371	354.371	-	36.434	-	-	317.937

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2021							
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Banka Kredileri	122.405.670	145.567.500	-	145.567.500	-	-	-
Kredi kartı borçları	-	-	-	-	-	-	-
Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı (VI=I+II+III+IV+V)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)	Vadesiz (V)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler							
Ticari borçlar	37.329.574	38.740.931	31.940.931	6.800.000	-	-	-
Diğer borçlar	102.000	102.000	102.000	-	-	-	-
Diğer karşılıklar	-	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	46.211	46.211	46.211	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	78.806	78.806	78.806	-	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	104.762	104.762	-	13.718	-	-	91.044

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yabancı Para Riski

Şirket, yabancı para bazındaki varlık ve yükümlülüklerinde yabancı para riskinden korunmak için türev finansal araçlardan veya vadeli işlem anlaşmalarından faydalanmamaktadır. Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla 3.889 USD banka mevduatı bulunmaktadır. Dövizli yükümlülüğü bulunmamaktadır. (31.12.2021: Bulunmamaktadır).

Sermaye Riski Yönetimi

Şirket sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

Şirket sermayeyi borç/sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam yükümlülük tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi özsermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

	31.12.2022	31.12.2021
Toplam Borçlar	53.603.053	247.561.761
Nakit ve Nakit Benzerleri	(94.111.332)	(31.264.782)
Net Borç	(40.508.279)	216.296.979
	31.12.2022	31.12.2021
Net Borç	(40.508.279)	216.296.979
Toplam Özkaynaklar	1.196.001.445	372.356.940
Toplam Sermaye	1.155.493.166	588.653.919
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	-4%	37%
	31.12.2022	31.12.2021
Dönen Varlıklar	638.082.572	323.439.932
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	53.285.116	202.415.760
Cari Oran	11,97	1,60
	31.12.2022	31.12.2021
Finansal Borçlar	1.381.038	122.405.670
Toplam Aktif	1.249.604.498	619.918.701
Finansal Borçlar/Toplam Aktif	0,001	0,200

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 29- FİNANSAL ARAÇLAR- GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Gerçeğe uygun değer, zorunlu satış veya tasfiye gibi haller dışında, bir finansal aracın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım-satıma konu olan fiyatını ifade eder. Kote edilmiş piyasa fiyatı, şayet varsa, bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini en iyi yansıtan değerdir. Yabancı para bazlı finansal alacak ve borçlar finansal tabloların hazırlandığı günün yabancı kur oranları üzerinden değerlendirilmektedir. Şirket'in bilançosunda maliyet veya itfa edilmiş maliyet ile yansıtılan finansal araçlarının gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde aşağıda belirtilen yöntemler ve varsayımlar kullanılmıştır.

Finansal Varlıklar

Maliyet bedelleri ile finansal tablolarda yer alan nakit ve nakit benzeri değerleri ve diğer kısa vadeli finansal varlıkların kısa vadeli olmalarından dolayı, gerçeğe uygun değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların reeskont karşılığı ve şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk kayıt değerlerine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Reeskont karşılığı düşüldükten sonra kalan ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

Gerçeğe Uygun Değer Hiyerarşi Tablosu

Şirket, gerçeğe uygun değeri, bedeli belirlemekte ve göstermekte, aşağıdaki hiyerarşiyi kullanmaktadır;

- Seviye 1: Etkin piyasalarda kote edilen özdeş varlık ve yükümlülükler,
- Seviye 2: Finansal tablolara yansıtılan gerçeğe uygun değer üzerinde önemli etkisi olabilecek girdilerin direkt ve endirekt olarak gözlemlenmesi,
- Seviye 3: Finansal tablolara yansıtılan gerçeğe uygun değer üzerinde önemli etkisi olabilecek girdilerin gözlemlenebilir piyasa verileri olmaksızın belirlenmesi.

31.12.2022	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Gerçeğe Uygun Değerle Değerlenen Kalemler			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller			610.788.336

31.12.2021	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Gerçeğe Uygun Değerle Değerlenen Kalemler			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller			295.696.349

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 30- NAKİT AKIŞ TABLOSUNA EK BİLGİLER

Nakit akış tabloları, finansal tablolar ile birlikte sunulmuştur.

Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	Dönem Başı Tutar	Nakit Hareketi Yaratıcılar	Nakit Hareketi Yaratmayanlar*	Dönem Sonu Tutar
Kısa Vadeli Banka Kredileri	122.405.670	(122.405.670)	-	-
Uzun Vadeli Banka Krediler	-	-	-	-
Kredi Kartı Borçları	-	1.381.038	-	1.381.038

(*) Kur farkları ve gerçeğe uygun değer farkları bu sütunda raporlanır.

Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	Dönem Başı	Nakit Hareketi Yaratıcılar		Nakit Hareketi Yaratmayanlar			Dönem Sonu
		Alış	Satış	Amortisman Gideri	Sınıflama	Değer Artışı	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	295.696.349	-	-	-	6.402.863	308.689.124	610.788.336
Maddi Duran Varlıklar	738.072	35.931	-	(75.817)	-	-	698.186
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	42.904	-	-	(7.500)	-	-	35.404

NOT 31- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

6 Şubat 2023'te Kahramanmaraş merkezli yaşanan, pek çok ilimizi etkileyen ve tüm ülkemizi sarsan depremlerin yarattığı olumsuzluklar nedeniyle 8 Şubat 2023 Çarşamba tarihli 32098 sayılı Resmi Gazete uyarınca Adana, Adıyaman, Diyarbakır, Gaziantep, Hatay, Kahramanmaraş, Kilit, Malatya, Osmaniye ve Şanlıurfa illerinde üç ay süreyle olağanüstü hal ilan edilmesine karar verilmiştir.

Söz konusu doğal afete ilişkin gelişmeler Şirket tarafından izlenmekte olup, Şirket faaliyetlerine doğabilecek muhtemel etkilerine yönelik çalışmalar sürmektedir.

NOT 32- FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı dönüşüm sürecini tamamlamamakla birlikte söz konusu tebliğ kapsamında hazırlanması gereken sınırlamamalara ilişkin kontrol tablosu bilgi amaçlı olarak aşağıda sunulmuştur.

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

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	94.111.332	31.264.782
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.063.571.448	481.703.069
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		91.921.718	106.950.850
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.249.604.498	619.918.701
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.381.038	122.405.670
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)	-	102.000
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	1.196.001.445	372.356.940
Diğer kaynaklar		52.222.015	125.156.091
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.249.604.498	619.918.701

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	94.111.332	31.264.782
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 İşletmecî şirkete iştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1. Md. 31	125.000	-
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)	-	-

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	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)	85,11%	77,70%	≥ %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	7,53%	5,04%	≤ %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	0,13%	32,90%	≤ %500
8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	7,53%	5,04%	≤ %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	0,00%	0,00%	≤ %10

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

01.01.2022-31.12.2022 Hesap Dönemine Ait Finansal Tablolar ve Açıklayıcı Dipnotlar
(Aksi belirtilmedikçe tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 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.
