

**ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLAR VE SINIRLI DENETİM RAPORU**

İçindekiler

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	1
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU	3
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	5
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	6
1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7
3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	12
4. FİNANSAL YATIRIMLAR.....	13
5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	14
6. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR.....	14
7. STOKLAR	14
8. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	14
9. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR	15
10. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	15
11. ÖZKAYNAKLAR.....	15
12. FİNANSAL ARAÇLAR.....	16
13. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR.....	16

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30.06.2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Varlıklar	Ref	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30.06.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2024
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri		28.476	23.584
Finansal yatırımlar	4	-	40.766
Ticari alacaklar			
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3	10.466	1.563
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		110.157	42.382
Diğer alacaklar			
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	3	371.800	84.806
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		95	11
Stoklar	7	4.342.650	4.277.556
Peşin ödenmiş giderler			
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		151.646	277.472
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		1.633	102
Diğer dönen varlıklar		162.119	163.542
Ara toplam		5.179.042	4.911.784
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar	9	6.479	6.479
Toplam dönen varlıklar		5.185.521	4.918.263
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	4	20.969	65.375
Diğer alacaklar			
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		16.543	17.491
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	5	53.073	16.683
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		13.535.558	12.824.312
Maddi duran varlıklar	8	626.339	579.747
Kullanım hakları		6.648	8.182
Maddi olmayan duran varlıklar		73.739	76.566
Peşin ödenmiş giderler			
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		989.708	928.224
Ertelenmiş vergi varlığı		-	52.571
Toplam duran varlıklar		15.322.577	14.569.151
Toplam varlıklar		20.508.098	19.487.414

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30.06.2025 TARİHİ İTİBARIYLA

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Kaynaklar	Ref	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30.06.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2024
Kısa vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	56.630	73.116
Ticari borçlar			
İlişkili taraflara ticari borçlar	3	342.370	342.898
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		51.893	29.086
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		5.583	4.236
Diğer borçlar			
İlişkili taraflara diğer borçlar	3	353.047	273.388
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		67.306	45.364
Ertelenmiş gelirler			
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		680.782	732.114
Dönem karı vergi yükümlülüğü		33.795	7.142
Kısa vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		1.126	733
Diğer karşılıklar	10	25.687	14.879
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		1.618.219	1.522.956
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	6	118.474	146.027
Ertelenmiş gelirler			
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		333.437	332.493
Uzun vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		13.165	2.328
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		2.458.133	1.935.038
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		2.923.209	2.415.886
Toplam yükümlülükler		4.541.428	3.938.842
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		11.396.568	11.150.330
Ödenmiş sermaye	11	1.008.000	1.008.000
Sermaye düzeltme farkları		5.129.423	5.129.423
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		3.565	3.565
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)			
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)		62.422	62.422
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(13.269)	(3.780)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)			
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları (kayıpları)		(1.932)	(117.744)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		117.302	117.302
Geçmiş yıllar karları		4.950.957	4.271.612
Net dönem karı		140.100	679.530
Kontrol gücü olmayan paylar		4.570.102	4.398.242
Toplam özkaynaklar		15.966.670	15.548.572
Toplam kaynaklar		20.508.098	19.487.414

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
01.01. – 30.06.2025 TARİHLERİ ARASI

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01. 30.06.2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01. 30.06.2024	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.04. 30.06.2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.04. 30.06.2024
Hasılat	349.855	294.651	179.842	78.677
Satışların maliyeti	(171.072)	(165.691)	(94.105)	(54.646)
Brüt kar	178.783	128.960	85.737	24.031
Genel yönetim giderleri	(81.964)	(54.595)	(21.959)	(26.158)
Pazarlama giderleri	(67)	(77)	(39)	(77)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	61.847	12.304	55.125	1.285
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(37.585)	(80.209)	(31.590)	(27.099)
Esas faaliyet karı /(zararı)	121.014	6.383	87.274	(28.018)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	444.571	-	444.550
Yatırım faaliyetlerinden giderler	(109.480)	(14.792)	-	(14.792)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	(15.197)	(14.673)	(15.418)	(64.423)
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı /(zararı)	(3.663)	421.489	71.856	337.317
Finansman gelirleri	61.377	17.339	38.165	5.554
Finansman giderleri	(39.860)	(36.812)	(18.658)	(1.049)
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	918.693	(421.776)	819.633	(349.286)
Vergi öncesi kar / (zarar)	936.547	(19.760)	910.996	(7.464)
Vergi (gideri) geliri				
Dönem vergi (gideri) geliri	(45.761)	(24.193)	(31.014)	(14.713)
Ertelenmiş vergi (gideri) geliri	(578.828)	366.120	(321.913)	402.828
Dönem karı	311.958	322.167	558.069	380.651
Durdurulan faaliyetler dönem karı (zararı)	-	414	-	(413)
Net dönem karı	311.958	322.581	558.069	380.238
Net dönem karının dağılımı				
Kontrol gücü olmayan paylar	171.858	208.430	191.327	141.666
Ana ortaklık payları	140.100	114.151	366.742	238.572
Sürdürülen faaliyetler pay başına kazanç	0,31	0,32	0,55	0,38

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
01.01. – 30.06.2025 TARİHLERİ ARASI

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01. 30.06.2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01. 30.06.2024	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.04. 30.06.2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.04. 30.06.2024
Diğer kapsamlı gelir tablosu				
Dönem karı	311.958	322.581	558.069	380.238
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	(9.489)	(199)	(7.780)	(755)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(12.652)	(265)	(10.374)	(1.007)
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler</i>				
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları), vergi etkisi	3.163	66	2.594	252
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar	115.812	(397.752)	157.468	(489.058)
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları (kayıpları)	154.416	(530.336)	209.957	(652.077)
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler</i>				
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları (kayıpları)	(38.604)	132.584	(52.489)	163.019
Diğer kapsamlı gelir /(gider)	106.323	(397.951)	149.688	(489.813)
Toplam kapsamlı gelir /(gider)	418.281	(75.370)	707.757	(109.575)
Toplam kapsamlı gelir/(giderin) dağılımı				
Kontrol gücü olmayan paylar	171.858	208.430	191.327	141.666
Ana ortaklık payları	246.423	(283.800)	516.430	(251.241)

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
01.01. – 30.06.2025 TARİHLERİ ARASI
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Paylara ilişkin primler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)		Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)		Birikmiş Karlar		Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
				Maddi duran varlıkların yeniden değerlendirme artışları (azalışları)	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıl kar / (zararları)	Net dönem karı / (zararı)			
Önceki dönem												
Dönem başı bakiyeler	1.008.000	5.129.423	3.565	42.552	(1.743)	257.370	117.302	4.940.488	2.111.376	13.608.333	175.722	13.784.055
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	2.111.376	(2.111.376)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(199)	(397.752)	-	-	114.151	(283.800)	208.430	(75.370)
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-	-	(383.373)	-	(383.373)	4.646.916	4.263.543
Diğer değişiklikler nedeniyle artış /azalış	-	-	-	-	-	-	-	(642.190)	-	(642.190)	-	(642.190)
30.06.2024	1.008.000	5.129.423	3.565	42.552	(1.942)	(140.382)	117.302	6.026.301	114.151	12.298.970	5.031.068	17.330.038
Cari dönem												
Dönem başı bakiyeler	1.008.000	5.129.423	3.565	62.422	(3.780)	(117.744)	117.302	4.271.612	679.530	11.150.330	4.398.242	15.548.572
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	679.530	(679.530)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(9.489)	115.812	-	-	140.100	246.423	171.858	418.281
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)	2	-
Diğer değişiklikler nedeniyle artış /azalış	-	-	-	-	-	-	-	(183)	-	(183)	-	(183)
30.06.2025	1.008.000	5.129.423	3.565	62.422	(13.269)	(1.932)	117.302	4.950.957	140.100	11.396.568	4.570.102	15.966.670

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

01.01. – 30.06.2025 TARİHLERİ ARASI

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01. 30.06.2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01. 30.06.2024
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	859.404	(51.533)
Dönem karı	311.958	322.581
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	832.262	592.992
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	26.207	24.825
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	1.873	4.305
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	1.970	1.188
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	12.935	2.352
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	(40.830)	(19.272)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	18.747	1.523
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	26.113	10.381
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	-	63.207
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	15.197	14.673
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	624.589	(341.927)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	-	14.792
Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler	(22.739)	(61.477)
Kar (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	168.200	878.422
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(300.629)	(939.236)
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	85.172	(129.066)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	(96.385)	9.539
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	(286.130)	(108.669)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	(65.094)	(596.459)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	64.342	(300.420)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	24.673	95.255
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	1.347	2.525
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	21.942	32.339
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	(50.388)	88.203
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	(108)	(32.483)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	15.813	(27.870)
Alınan faiz	38.436	10.356
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(3.515)	(1.251)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	(19.108)	(36.975)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(779.684)	(304.114)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	1.524	12.273
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(69.962)	(316.432)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(711.246)	-
Satış amacıyla elde tutulan duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri	-	45
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(74.828)	306.373
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	-	200.537
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(27.553)	-
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış	79.659	114.783
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(126.596)	(8.856)
Ödenen faiz	(338)	(91)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	4.892	(49.274)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	20.214	69.768
Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin enflasyon etkisi	3.370	24.453
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	28.476	44.947

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30.06.2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ("Şirket") 1991 yılında Konya'da Simpaş Seydişehir İhtiyaç Maddeleri Pazarlama Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi unvanıyla kurulmuş, sonrasında unvanı Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. olarak değiştirilmiştir. 07.04.2021 tarihli Olağanüstü Genel Kurul'da yapılan esas sözleşme değişikliğiyle şu anki unvanını almıştır.

Grup pay senetleri, 03.11.2011 tarihinden beri Borsa İstanbul'da ("BİST") işlem görmektedir.

Grup'un 30.06.2025 itibarıyla çalışan personel sayısı 75 kişidir (31.12.2024 : 43).

Grup Loras Holding A.Ş. şirketler grubuna dahildir ve paylar Loras Holding A.Ş. tarafından kontrol edilmektedir.

Grup'un kayıtlı adresi Musalla Bağları Mah. Kule Cad. Selçuklu Kulesi Sit.No:2/55 Selçuklu/Konya'dır.

Grup'un çıkarılmış sermayesi 1.008.000 TL'dir ve her biri 1 TL itibari değerinde 1.008.000.000 adet hisseye ayrılmıştır. Şirket sermayesinin 70.560.000 adet hisseye tekabül eden, 1 TL nominal değerli kısmı (A) grubu nama yazılı ve 937.440.000 adet hisseye tekabül eden, 1 TL nominal değerli kısmı (B) grubu nama yazılı hisselerden oluşmaktadır.

30.06.2025 tarihi itibarıyla Grup'un sermaye yapısı ve pay dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2025		31.12.2024	
	%	Pay tutarı	%	Pay tutarı
Loras Holding A.Ş.	7,00	70.560	7,00	70.560
Diğer	93,00	937.440	93,00	937.440
		1.008.000		1.008.000

30.06.2025 tarihi itibarıyla, Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin tam konsolidasyona tabi olan bağlı ortaklıklarının faaliyet konusu ve kuruluş yılı aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı ortaklık	Ana faaliyet konusu	Kuruluş yılı
Kule Yönetim ve Organizasyon ve Danışmanlık A.Ş.	Yönetim ve organizasyon	2000
Loras Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	İnşaat	2023
Zermeram Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi	İnşaat	2023
Loras Real Estate İnşaat A.Ş.	İnşaat	2024
İrent Oto Kiralama ve Filo Hizmetleri Ticaret A.Ş.	Oto kiralama	2023

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygulanan Finansal Raporlama Standartları

Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tabloları, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "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, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Grup, 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ilişkin ara dönem özet konsolide finansal tablolarını TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak hazırlamıştır.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30.06.2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez ve Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte okunması gerekir.

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, konsolide finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Grup bu nedenle, 30 Haziran 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Birleşik Enflasyon Oranı
30 Haziran 2025	3.132,17	1,00000	%220
31 Aralık 2024	2.684,55	1,16674	%291
30 Haziran 2024	2.319,29	1,35049	%324

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

-TL cinsinden hazırlanmış cari dönem konsolide finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.

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

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

-Finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmiştir.

30.06.2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

-Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide kapsamlı gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

2.1.2. Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

a) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

TMS 21 Değişiklikleri – Takas edilebilirliğin bulunmaması

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar:

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

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

Grup söz konusu değişikliğin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

-TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

Söz konusu standart, Grup için geçerli değildir.

-TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

Söz konusu standardın Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik iki adet değişiklik ve UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler ile UFRS 18 ve UFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

-UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

-UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

-UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

-UFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Söz konusu standart, Grup için geçerli değildir.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30.06.2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

2.1.3. İşlevsel ve Sunum Para Birimi

Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (işlevsel para birimi) ile sunulmuştur. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar için Grup'un işlevsel ve sunum para birimi Türk Lirası (TL) olarak kabul edilmiştir.

2.1.4. Konsolidasyon Esasları

Ara dönem özet konsolide finansal tablolarda Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve konsolide edilmiş bağlı ortaklıkları "Grup" olarak adlandırılacaktır. Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin bağlı ortaklıklarındaki payları aşağıda verilmiştir:

Bağlı ortaklıklar	Sahiplik oranı		Oy Hakkı	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Kule Yönetim Organizasyon ve Danışmanlık A.Ş.	%100	%100	%100	%100
Loras Real Estate İnşaat A.Ş.	%100	%100	%100	%100
Zermeram Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi	%69	%69	%69	%69
İrent Oto Kiralama ve Filo Hizmetleri Ticaret A.Ş.	%100	%100	%100	%100
Loras Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	%64,82	%100	%64,82	%100

30.06.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla Ana Ortaklık bünyesinde konsolide edilen yukarıdaki bağlı ortaklık kontrol gücünün Grup'a ait olması nedeniyle "tam konsolidasyon metodu" ile konsolide edilmiştir.

Buna göre ara dönem özet konsolide finansal durum tabloları ve kar veya zarar tabloları aşağıda açıklanan ana esaslara göre düzenlenmiştir:

a) Konsolide edilen ortaklığının konsolide finansal durum tabloları ve konsolide kar veya zarar tabloları kalemleri birbirlerine eklenme suretiyle konsolide edilmiştir. Ana Ortaklığın konsolide edilen bağlı ortaklığında sahip olduğu payların defter değeri bağlı ortaklığın öz sermaye hesapları ile karşılıklı olarak mahsup edilmiştir.

b) Konsolidasyon kapsamındaki ortaklığın birbirlerinden olan alacak ve borçları ile konsolidasyon kapsamındaki ortaklıkların birbirlerinden yapmış oldukları mal ve hizmet satışları, birbirleriyle olan işlemleri nedeniyle oluşmuş gelir ve gider kalemleri karşılıklı olarak mahsup edilmiştir.

c) Konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıkların birbirlerinden satın almış oldukları dönen ve duran varlıklar, bu varlıkların konsolidasyon kapsamındaki ortaklıklara olan elde etme maliyetleri üzerinden gösterilmesini sağlayacak düzeltmeler yapılmak suretiyle bulunan tutarları üzerinden ara dönem özet konsolide finansal durum tablolarında gösterilmiştir.

d) Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığın ödenmiş/çıkarılmış sermaye dahil bütün öz sermaye hesap grubu kalemlerinden, ana ortaklık ve bağlı ortaklık dışı paylara isabet eden tutarlar indirilir ve ara dönem özet konsolide finansal durum tablolarının özsermaye hesap grubundan önce, "Kontrol gücü olmayan paylar" hesap grubu adıyla gösterilir.

e) Konsolidasyon kapsamındaki ortaklığın bağlı ortaklık haline geldiği tarih itibarıyla ve daha sonraki pay alımlarında bir defaya mahsus olmak üzere, ana ortaklığın bağlı ortaklığın sermayesinde sahip olduğu payların elde etme maliyeti, bu payların alım tarihi itibarıyla bağlı ortaklığın makul değere göre değerlendirilmiş konsolide finansal durum tablosundaki öz sermayesinde temsil ettiği değerden mahsup edilir.

f) Grup tarafından iktisaplar satın alma yöntemi ile muhasebeleştirilir. Bu yöntemde iktisap, maliyet esas alınarak kayıtlara yansıtılır. Grup iktisap tarihinden itibaren, iktisap ettiği işletmenin faaliyet sonuçlarını ara dönem özet konsolide kar veya zarar tablolarına dahil eder ve bu tarihte ara dönem özet konsolide finansal durum tablolarında iktisap edilenin tanımlanabilir her bir varlık ve borcunu, ayrıca varsa iktisap nedeniyle ortaya çıkan şerefiye veya negatif şerefiyeyi ara dönem özet konsolide kar veya zarar tablolarına alır.

30.06.2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Yabancı para cinsinden yapılan işlemleri ve bakiyeleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Ara dönem özet konsolide finansal durum tablolarında yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar ara dönem özet konsolide finansal durum tabloları tarihindeki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde ara dönem özet konsolide kar veya zarar tablolarına yansıtılmaktadır.

2.1.5. İşletmenin Sürekliliği

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, Grup'un ve konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklığının önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.1.6. Netleştirme/mahsup

Bir finansal varlık veya borcun birbirine mahsup edilerek (netleştirilerek) net tutarın bilançoda gösterilmesi ancak işletmenin; muhasebeleştirilen tutarları netleştirme konusunda yasal bir hakkının bulunması ve net esasa göre ödemede bulunma ya da varlığı elde etme ve borcu ödeme işlemlerini eş zamanlı olarak gerçekleştirme niyetinde olması durumunda mümkün olabilir.

2.1.7. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem ara dönem özet konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Muhasebe politikaları ve muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar olması durumunda, yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla ara dönem özet konsolide finansal tablolar 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet konsolide finansal tablolar 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.2. Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem konsolide finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara döneme ait özet konsolide finansal tablolar, ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Özet konsolide finansal tablolar hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**30.06.2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**a. İlişkili taraflardan ticari alacaklar**

	30.06.2025	31.12.2024
Loras Holding A.Ş.	8.775	-
Loras İnşaat A.Ş.	1.691	1.563
	10.466	1.563

b. İlişkili taraflardan diğer alacaklar

	30.06.2025	31.12.2024
Loras Holding A.Ş.	299.114	-
Loras İnşaat A.Ş.	72.686	84.806
	371.800	84.806

c. İlişkili taraflara ticari borçlar

	30.06.2025	31.12.2024
Loras Holding A.Ş.	129.555	83.856
Loras İnşaat A.Ş.	212.806	259.031
3RD İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	9	11
	342.370	342.898

d. İlişkili taraflara diğer borçlar

	30.06.2025	31.12.2024
Loras Holding A.Ş.	329.278	-
Loras İnşaat A.Ş.	-	154.121
Asaf 3. İstanbul Gayrimenkul ve Tic A.Ş.	23.767	119.265
Ödenecek temettü	2	2
	353.047	273.388

e. İlişkili taraflarla yapılan işlemler

Giderler	01.01- 30.06.2025	01.01- 30.06.2024
Loras Holding A.Ş.	39.727	23.082
Belya Turizm İnş. Enerji Bilişim San.ve Tic. A.Ş.	6.961	2.658
İmaş Makine San. A.Ş.	2	28
	46.690	25.768

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**30.06.2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Gelirler	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
Loras Holding A.Ş.	41.393	5.952
Belya Turizm İnş.Enerji Bilişim San.ve Tic. A.Ş.	3.631	1.673
Loras İnşaat A.Ş.	1.871	2.841
Selet Entegre Et ve Süt Ürünleri San. ve Tic. A.Ş.	-	17
Big Power Enerji Hizmetleri A.Ş.	1.094	726
Selva Gıda San. A.Ş.	3.705	6.597
İmaş Makine San. A.Ş.	4.723	4.711
Norm Yeşil Enerji A.Ş.	15	-
	56.432	22.517

f. İlişkili taraflara sağlanan faydalar

	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
Ortaklara ve üst düzey yöneticilere ödenen ücretler	12.596	7.548

4. FİNANSAL YATIRIMLAR**Kısa vadeli finansal yatırımlar**

	30.06.2025	31.12.2024
Diğer menkul kıymetler	-	40.766

Uzun vadeli satılmaya hazır finansal yatırımlar

	30.06.2025	31.12.2024
Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal yatırımlar	20.926	65.332
Aktif piyasası olmayan finansal yatırımlar	43	43
	29.969	65.375

Borsa fiyatıyla değerlendirilen finansal yatırımlar

	30.06.2025		31.12.2024	
	Oranı	TL	Oranı	TL
İmaş Makina Sanayi A.Ş.	0,08%	11.690	0,43%	54.553
Loras Holding A.Ş.	0,55%	9.236	0,55%	10.779
		20.926		65.332

Aktif piyasası olmayan finansal yatırımlar

	30.06.2025		31.12.2024	
	Oranı	TL	Oranı	TL
Konbeltaş Konya İnşaat Taş. Hiz. Elekt. Üretim A.Ş.	2%	43	2%	43

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**30.06.2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Asaf 3. İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.'nin tarafları aşağıdaki gibidir:

	30.06.2025		31.12.2024	
	Pay Tutarı	Pay Oranı(%)	Pay Tutarı	Pay Oranı(%)
Alzamil Gayrimenkul İnş. Tur. San. ve Tic. Ltd. Şti.	33.750	%45	33.750	%45
Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.	18.000	%30	22.500	%30
Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	22.500	%24	18.000	%24
Loras İnşaat A.Ş	750	%1	750	%1

Grup'un özkaynak yöntemiyle ölçülen iş ortaklığı olan Asaf 3. İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.'nin aktif ve pasifleri içindeki payı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2025	31.12.2024
Varlıklar	232.190	297.869
Yükümlülükler	11.051	10.259
Özkaynaklar	221.139	287.609
	01.01- 30.06.2025	01.01- 30.06.2024
Hasılat	113	22.182
Net dönem zararı	(63.321)	(61.138)
Dönem karında Grup'un payı	(15.197)	(14.673)

6. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

	30.06.2025	31.12.2024
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Kiralama işlemlerinden borçlar	53.787	69.273
Kiralama yükümlülükleri	2.843	3.843
	56.630	73.116
Uzun vadeli borçlanmalar		
Kiralama işlemlerinden borçlar	118.474	146.027
	118.474	146.027

7. STOKLAR

	30.06.2025	31.12.2024
Gayrimenkul stokları	4.328.940	4.264.519
Ticari mallar	11.844	13.037
Diğer	1.866	-
	4.342.650	4.277.556

8. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup, ara dönem içerisinde 69.962 TL'lik (30.06.2024: 316.432 TL) maddi duran varlık alımı yapmış,ara dönem içerisinde 1.524 TL maddi duran varlık satışı yapmıştır.(30.06.2024: 12.273 TL).

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**30.06.2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

9. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR

	30.06.2025	31.12.2024
Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar (*)	6.479	6.479

(*) Grup yönetimi market işletmeciliği faaliyetlerini sonlandırmıştır. 30.06.2025 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem özet konsolide finansal tablolarda Grup'un market işletmeciliğine ilişkin duran varlıkları net defter değeri ile satış amaçlı elde tutulan duran varlıklarda muhasebeleştirilmiştir.

10. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER**Diğer kısa vadeli karşılıklar**

	30.06.2025	31.12.2024
Dava karşılıkları	25.687	14.879

(*) Grup, kaybedilmesi muhtemel davalara ilişkin karşılık ayırmaktadır. Aleyhte açılan davalar genellikle alacak ve tazminat davalarıdır.

Teminat / Rehin / İpotek / Kefalet (TRİK)

	30.06.2025	31.12.2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler	262.668	281.170
B. Bağlı Ortaklığı adına vermiş olduğu TRİK'ler	25.056	187.152
C. Olağan Ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'ler	-	-
D. Diğer TRİK'ler	1.415.998	1.176.371
-Ortaklar lehine verilen	-	-
-B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilen TRİK'ler	1.415.998	1.176.371
-C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'ler	-	-
	1.703.722	1.644.693

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİK'lerin özkaynaklara oranı 30.06.2025 tarihi itibarıyla %8,9'dur. (31.12.2024: %7,6).

11. ÖZKAYNAKLAR**Sermaye**

Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin 30.06.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

		30.06.2025		31.12.2024
	%	Pay tutarı	%	Pay tutarı
Loras Holding A.Ş.	%7	70.560	%7	70.560
Diğer	%93	937.440	%93	937.440
		1.008.000		1.008.000

Grup'un sermayesi 1.008.000.000 adet (31.12.2024: 1.008.000.000 adet) hisseye ayrılmıştır.

30.06.2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

12. FİNANSAL ARAÇLAR

Grup, finansal araçların gerçeğe uygun değerlerini, ulaşılabilen mevcut piyasa bilgilerini ve uygun değerleme metodlarını kullanarak hesaplamıştır. Ancak, gerçeğe uygun değeri bulabilmek için kanaat kullanmak gerektiğinden, gerçeğe uygun değer ölçümleri mevcut piyasa koşullarında oluşabilecek değerleri yansıtmayabilir. Grup yönetimi tarafından, kasa ve bankalardan alacaklar, diğer finansal varlıklar ve kısa vadeli finansal borçlar da dahil olmak üzere etkin faizle iskonto edilmiş maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların ve borçların gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek kayıtlı değerlerine yakın olduğu kabul edilmiştir. Kısa vadeli kredilerin ise vadelerinin kısa olması nedeniyle taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değeri yansıttığı varsayılmaktadır.

13. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR

Yoktur.