

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

30 EYLÜL 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İçindekiler

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	2
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU	5
ARA DÖNEM KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	6
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU	7
1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	8
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8
3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	13
4. FİNANSAL YATIRIMLAR.....	14
5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	15
6. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR.....	15
7. STOKLAR.....	15
8. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	15
9. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR.....	16
10. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	16
11. ÖZKAYNAKLAR.....	16
12. FİNANSAL ARAÇLAR	17
13. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR	17

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30.09.2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Varlıklar	Ref	Bağımsız Denetimden	Bağımsız Denetimden
		Geçmemiş 30.09.2025	Geçmiş 31.12.2024
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri		27.972	25.354
Finansal yatırımlar	4	-	43.825
Ticari alacaklar			
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3	47.713	1.681
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		94.449	45.562
Diğer alacaklar			
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	3	491.114	91.170
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		95	11
Stoklar	7	4.633.322	4.598.560
Peşin ödenmiş giderler			
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		119.405	298.294
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		35.428	109
Diğer dönen varlıklar		178.057	175.816
Ara toplam		5.627.555	5.280.382
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar	9	6.965	6.965
Toplam dönen varlıklar		5.634.520	5.287.347
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	4	43.291	70.281
Diğer alacaklar			
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		25.432	18.803
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	5	51.357	17.935
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		14.419.370	13.786.697
Maddi duran varlıklar	8	741.774	623.253
Kullanım hakkı varlıkları		6.322	8.796
Maddi olmayan duran varlıklar		77.763	82.312
Peşin ödenmiş giderler			
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		1.077.558	997.881
Ertelenmiş vergi varlığı		-	56.516
Toplam duran varlıklar		16.442.867	15.662.474
TOPLAM VARLIKLAR		22.077.387	20.949.821

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30.09.2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Kaynaklar	Ref	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30.09.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2024
Kısa vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	50.009	78.603
Ticari borçlar			
İlişkili taraflara ticari borçlar	3	367.755	368.630
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		37.520	31.268
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		5.418	4.554
Diğer borçlar			
İlişkili taraflara diğer borçlar	3	511.288	293.904
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		62.250	48.768
Ertelenmiş gelirler			
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		716.005	787.054
Dönem karı vergi yükümlülüğü		3.491	7.678
Kısa vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		1.206	788
Diğer karşılıklar	10	4.473	15.996
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		1.759.415	1.637.243
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	4	106.157	156.985
Ertelenmiş gelirler			
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		335.487	357.444
Uzun vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		3.975	2.502
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		2.805.532	2.080.251
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		3.251.151	2.597.182
Toplam yükümlülükler		5.010.566	4.234.425
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		12.191.074	11.987.092
Ödenmiş sermaye	11	5.040.000	1.008.000
Sermaye düzeltme farkları		1.557.999	5.589.999
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		3.832	3.832
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)			
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)		67.107	67.107
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(7.967)	(4.064)
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları (kayıpları)		18.672	(126.580)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		126.105	126.105
Geçmiş yıllar karları veya zararları		5.322.509	4.592.170
Net dönem karı veya zararı		62.817	730.523
Kontrol gücü olmayan paylar		4.875.747	4.728.304
Toplam özkaynaklar		17.066.821	16.715.396
TOPLAM KAYNAKLAR		22.077.387	20.949.821

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

01.01. - 30.09.2025 TARİHLERİ ARASI ARA DÖNEM

ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin

TL olarak ifade edilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01. 30.09.2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01. 30.09.2024	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.07. 30.09.2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.07. 30.09.2024
Hasılat	680.235	475.342	304.126	158.579
Satışların maliyeti	(337.734)	(279.279)	(153.822)	(101.154)
Brüt kar	342.501	196.063	150.304	57.425
Genel yönetim giderleri	(149.436)	(94.952)	(61.283)	(36.259)
Pazarlama giderleri	(96)	(85)	(24)	(3)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	28.702	25.052	14.001	11.825
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(36.333)	(116.203)	4.073	(29.975)
Esas faaliyet karı	185.338	9.875	107.071	3.013
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	250.621	480.089	192.354	2.156
Yatırım faaliyetlerinden giderler	(124.627)	(15.902)	(6.931)	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	(22.108)	(26.426)	(5.771)	(10.652)
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı / (zararı)	289.224	447.636	286.723	(5.483)
Finansman gelirleri	66.141	25.376	158	6.736
Finansman giderleri	(51.811)	(54.865)	(8.960)	(15.291)
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	703.589	(961.060)	(271.291)	(507.632)
Vergi öncesi kar / (zarar)	1.007.143	(542.913)	6.630	(521.670)
Vergi (gideri) geliri				
Dönem vergi gideri	(13.785)	(35.382)	(12.149)	(9.374)
Ertelenmiş vergi (gideri) geliri	(783.098)	283.005	(162.312)	(110.590)
Dönem karı (zararı)	210.260	(295.290)	(167.831)	(641.634)
Durdurulan faaliyetler dönem karı (zararı)	-	445	-	-
Net dönem karı (zararı)	210.260	(294.845)	(167.831)	(641.634)
Net dönem karının/(zararının) dağılımı				
Kontrol gücü olmayan paylar	147.443	15.668	(52.467)	(208.403)
Ana ortaklık payları	62.817	(310.513)	(115.364)	(433.231)
Pay başına kazanç / (kayıp)	0,04	(0,29)	(0,33)	(0,64)

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**01.01. - 30.09.2025 TARİHLERİ ARASI ARA DÖNEM****ÖZET KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin**TL olarak ifade edilmiştir.)*

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01. 30.09.2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01. 30.09.2024	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.04. 30.09.2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.04. 30.09.2024
Net dönem karı	210.260	(294.845)	(167.831)	(641.634)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	(3.903)	(46.137)	5.905	(45.886)
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları (azalışları)	-	(58.647)	-	(58.647)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	(5.204)	(523)	7.874	(188)
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler</i>				
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları (azalışları), vergi etkisi	-	12.902	-	12.902
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları), vergi etkisi	1.301	131	(1.969)	47
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar	145.252	(434.189)	20.749	(6.588)
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları (kayıpları)	193.669	(578.919)	27.665	(8.784)
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler</i>				
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları (kayıpları)	(48.417)	144.730	(6.916)	2.196
Diğer kapsamlı gelir (gider)	141.349	(480.326)	26.654	(52.474)
Toplam kapsamlı gelir (gider)	351.609	(775.171)	(141.177)	(694.108)
Net dönem karının dağılımı				
Kontrol gücü olmayan paylar	147.443	15.668	(52.467)	(208.403)
Ana ortaklık payları	204.166	(790.839)	(88.710)	(485.705)

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

01.01. – 30.09.2025 TARİHLERİ ARASI ARA DÖNEM

KONSOLİDE ÖZKAYNAK HAREKET TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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)	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / (kayıpları)	Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıl kar / (zararları)	Net dönem karı / (zararı)	Birikmiş Karlar	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
1.01.2024	1.008.000	5.589.999	3.832	45.745	(1.827)		276.685	126.105	5.311.076	2.269.823		14.629.438	188.909	14.818.347
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	2.269.823	(2.269.823)		-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(45.745)	(392)		(434.189)	-	-	(310.513)		(790.839)	15.668	(775.171)
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.200.219)	-		(3.200.219)	5.010.073	1.809.854
Diğer değişiklikler nedeniyle artış /azalış	-	-	2.766.815	-	-	-	-	-	(603.244)	-		2.163.571		2.163.571
30.09.2024	1.008.000	5.589.999	2.770.647	-	(2.219)		(157.504)	126.105	3.777.436	(310.513)		12.801.951	5.214.650	18.016.601
1.01.2025	1.008.000	5.589.999	3.832	67.107	(4.064)		(126.580)	126.105	4.592.170	730.523		11.987.092	4.728.304	16.715.396
Transferler	4.032.000	(4.032.000)	-	-	-	-	-	-	730.523	(730.523)		-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(3.903)		145.252	-	-	62.817		204.166	147.443	351.609
Diğer değişiklikler nedeniyle artış /azalış	-	-	-	-	-	-	-	-	(184)	-		(184)	-	(184)
30.09.2025	5.040.000	1.557.999	3.832	67.107	(7.967)		18.672	126.105	5.322.509	62.817		12.191.074	4.875.747	17.066.821

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
01.01.- 30.09.2025 TARİHLERİ ARASI ARA DÖNEM

ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01- 30.09.2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01- 30.09.2024
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	716.902	(9.154)
Dönem karı	210.260	(294.845)
Dönem net karı (z mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	946.354	979.698
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	44.842	42.260
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	2.017	3.931
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	1.893	1.620
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	(8.281)	2.976
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	(43.794)	(25.854)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	11.982	1.531
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	34.895	(6.722)
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	122.058	67.950
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	22.108	26.426
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	796.883	(247.623)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	-	15.902
Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler	(38.249)	(63.564)
Kar (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	-	1.160.865
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(516.323)	(689.501)
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	43.825	(93.059)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	(107.856)	47.097
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	(406.657)	(113.874)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	(34.762)	(421.388)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	99.212	(373.967)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	6.135	199.745
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	864	4.344
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	13.482	34.971
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	(93.006)	67.896
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	(37.560)	(41.266)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	76.611	(4.506)
Alınan faiz	43.036	16.909
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(4.969)	(1.235)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	38.544	(20.180)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(786.673)	(342.589)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	1.939	13.194
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(155.939)	(355.783)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(632.673)	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	72.389	304.585
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	-	197.932
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	-	(12.432)
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış	217.384	151.771
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(144.509)	(32.686)
Ödenen faiz	(486)	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	2.618	(47.158)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	20.214	75.991
Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin enflasyon etkisi	5.140	25.300
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	27.972	54.133

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30.09.2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 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 30.09.2025 itibarıyla çalışan personel sayısı 65 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 5.040.000 TL'dir ve her biri 1 TL itibari değerinde 5.040.000 adet hisseye ayrılmıştır. Şirket sermayesinin 352.800 adet hisseye tekabül eden, 1 TL nominal değerli kısmı (A) grubu nama yazılı ve 4.687.200 adet hisseye tekabül eden, 1 TL nominal değerli kısmı (B) grubu nama yazılı hisselerden oluşmaktadır.

30.09.2025 tarihi itibarıyla Grup'un sermaye yapısı ve pay dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2025		31.12.2024	
	%	Pay tutarı	%	Pay tutarı
Loras Holding A.Ş.	7,00	352.800	7,00	70.560
Diğer	93,00	4.687.200	93,00	937.440
		5.040.000		1.008.000

30.09.2025 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
Zermeram Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi (Eski ünvanı: ASPO)	İnşaat	2022
İrent Oto Kiralama ve Filo Hizmetleri Ticaret A.Ş.	Oto kiralama	2023
Loras Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Gayrimenkul	2024
Loras Real Estate İnşaat A.Ş.	Gayrimenkul	2024

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.

30.09.2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Grup, 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ilişkin ara dönem özet konsolide finansal tablolarını TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak hazırlamıştır. 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 2024 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 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 30 Eylül 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 2023 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 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 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 Eylül 2025	3.367,22	1,00000	%222
31 Aralık 2024	2.684,55	1,25430	%291
30 Eylül 2024	2.526,16	1,3324	%343

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.

30.09.2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

-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 endekslenmişlerdir.

-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 Eylül 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.

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.

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 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

- TFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

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

- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

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

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

Söz konusu standart, Grup için geçerli değildir.

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.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30.09.2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade 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	30.09.2025	31.12.2024
Kule Yönetim ve Organizasyon ve Danışmanlık A.Ş.	%100	%100
Zermeram Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi (Eski ünvanı: ASPO)	%69	%99
İrent Oto Kiralama ve Filo Hizmetleri Ticaret A.Ş.	%100	%100
Loras Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	%65	%65
Loras Real Estate İnşaat A.Ş.	%100	%100

30.09.2025 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.

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.

30.09.2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 Eylül 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 Eylül 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**30.09.2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	30.09.2025	31.12.2024
Loras Holding A.Ş.	19.437	-
Loras İnşaat A.Ş.	1.888	1.681
Selva Gıda San .A.Ş.	23.616	-
İmaş Makine San. A.Ş.	2.550	-
Norm Yeşil Enerji A.Ş.	223	-
	47.713	1.681

b. İlişkili taraflardan diğer alacaklar

	30.09.2025	31.12.2024
Loras İnşaat A.Ş.	72.686	91.170
Loras Holding A.Ş.	418.428	-
	491.114	91.170

c. İlişkili taraflara ticari borçlar

	30.09.2025	31.12.2024
3RD İstanbul Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	-	11
Loras Holding A.Ş.	159.562	90.149
Loras İnşaat A.Ş.	208.192	278.470
	367.755	368.630

d. İlişkili taraflara diğer borçlar

	30.09.2025	31.12.2024
Asaf 3. İstanbul Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	22.928	128.215
Ödenecek temettü	2	2
Loras Holding A.Ş.	488.358	-
Loras İnşaat A.Ş.	-	165.687
	511.288	293.904

e. İlişkili taraflarla yapılan işlemler

Gelirler	01.01- 30.09.2025	01.01- 30.09.2024
Loras Holding A.Ş.	36.228	328
Belya Turizm İnş.Enerji Bilişim San.Ve Tic. A.Ş.	1.053	195
Selet Entegre et ve Süt Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	20
Loras İnşaat A.Ş.	-	108
Norm Yeşil Enerji A.Ş.	-	59
	37.281	709

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**30.09.2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Giderler	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024
Loras Holding A.Ş.	58.850	33.994
Belya Turizm İnş.Enerji Bilişim San.Ve Tic. A.Ş.	8.713	2.619
	67.563	36.613

f. İlişkili taraflara sağlanan faydalar

	01.01.- 30.09.2025	01.01.- 30.09.2024
Ortaklara ve üst düzey yöneticilere ödenen ücretler	16.035	14.230

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

	30.09.2025	31.12.2024
Yatırım fonu	-	43.825

Uzun vadeli satılmaya hazır finansal yatırımlar

	30.09.2025	31.12.2024
Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal yatırımlar	43.245	70.235
Aktif piyasası olmayan finansal yatırımlar	46	46
	43.291	70.281

Borsa fiyatıyla değerlendirilen finansal yatırımlar

	30.09.2025		31.12.2024	
	Oranı	TL	Oranı	TL
İmaş Makina Sanayi A.Ş.	0,08%	16.920	0,08%	58.648
Loras Holding A.Ş.	0,55%	26.325	0,55%	11.587
		43.245		70.235

Aktif piyasası olmayan finansal yatırımlar

	30.09.2025		31.12.2024	
	Oranı	TL	Oranı	TL
Konbeltaş Konya İnşaat Taş. Hiz. Elekt. Üretim A.Ş.	<%2	46	<%2	46

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**30.09.2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 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:

	30.09.2025		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
	75.000	100	75.000	100

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

	30.09.2025	31.12.2024
Varlıklar	225.905	320.222
Yükümlülükler	11.918	11.029
Özkaynaklar	213.987	309.193
	01.01- 30.09.2025	01.01- 30.09.2024
Hasılat	177	23.999
Net dönem zararı	(92.117)	(110.107)
Dönem karında Grup'un payı	(22.108)	(26.426)

6. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları

	30.09.2025	31.12.2024
Kiralama yükümlülükleri	50.009	78.603
Uzun vadeli borçlanmalar		
Kiralama işlemlerinden borçlar	106.157	156.985

7. STOKLAR

	30.09.2025	31.12.2024
Gayrimenkul stokları	4.629.491	4.584.546
Ticari mallar	3.831	14.014
	4.633.322	4.598.560

8. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup, ara dönem içerisinde 155.876 TL'lik (30.09.2024: 355.782 TL) maddi duran varlık alımı yapmış,ara dönem içerisinde 4.724 TL maddi duran varlık satışı yapmıştır.(30.09.2024: 12.114 TL).

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**30.09.2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

9. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR

	30.09.2025	31.12.2024
Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar (*)	6.965	6.965

(*) Grup yönetimi market işletmeciliği faaliyetlerini sonlandırmıştır. 30.09.2025 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**

	30.09.2025	31.12.2024
Dava karşılıkları (*)	4.473	15.996

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

Teminat / Rehin / İpotek / Kefalet (TRİK)

	30.09.2025	31.12.2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler	417.988	240.988
B. Bağlı Ortaklığı adına vermiş olduğu TRİK'ler	-	201.197
C. Olağan Ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'ler	-	-
D. Diğer TRİK'ler (*)	888.388	1.264.650
-Ortaklar lehine verilen	-	-
-B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilen TRİK'ler	888.388	1.264.650
-C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'ler	-	-
	1.306.375	1.706.835

30.09.2025 tarihi itibarıyla grubun Teminat/Rehin/İpotek/Kefalet ("TRİK") pozisyonuna ilişkin Grup'un vermiş olduğu diğer TRİK'ların Grup'un özkaynaklarına oranı %5,2'dur. (31.12.2024:%7,6).

11. ÖZKAYNAKLAR**Sermaye**

Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin 30.09.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

		30.09.2025		31.12.2024
	%	Pay tutarı	%	Pay tutarı
Loras Holding A.Ş.	7,00	352.800	7,00	70.560
Diğer	93,00	4.687.200	93,00	937.440
		5.040.000		1.008.000

Grup'un sermayesi 5.040.000.000 adet (31.12.2024: 1.008.000.000 adet) hisseye ayrılmıştır.

30.09.2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 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 değerlendirme 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.