

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

30 HAZİRAN 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLAR VE SINIRLI DENETİM RAPORU

İçindekiler

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	2
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR 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	9
3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	15
4. FİNANSAL YATIRIMLAR.....	16
5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	17
6. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR.....	17
7. STOKLAR.....	18
8. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	18
9. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR.....	18
10. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	18
11. ÖZKAYNAKLAR.....	19
12. FİNANSAL ARAÇLAR	19
13. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR	19

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30.06.2024 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Varlıklar	Ref	Sınırlı denetimden geçmiş 30.06.2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2023
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri		33.282	69.768
Finansal yatırımlar		98.096	-
Ticari alacaklar			
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3	14.956	5.440
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		41.972	62.768
Diğer alacaklar			
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	3	72.686	-
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		9	12
Stoklar	7	3.369.736	514.410
Peşin ödenmiş giderler			
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		222.648	142.755
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		18	-
Diğer dönen varlıklar		115.101	90.541
Ara toplam		3.968.504	885.694
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar	9	4.764	4.797
Toplam dönen varlıklar		3.973.268	890.491
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	4	55.425	396.110
Diğer alacaklar			
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		9.057	1.273
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	5	45.850	64.853
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		9.778.333	9.778.333
Maddi duran varlıklar		386.873	187.708
Kullanım hakları		7.195	8.331
Maddi olmayan duran varlıklar		58.795	60.938
Peşin ödenmiş giderler			
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		666.021	523.462
Ertelenmiş vergi varlığı		151.209	136.830
Toplam duran varlıklar		11.158.758	11.157.838
Toplam varlıklar		15.132.026	12.048.329

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30.06.2024 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Kaynaklar	Ref	Sınırlı denetimden geçmiş 30.06.2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2023
Kısa vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	48.407	28.385
Ticari borçlar			
İlişkili taraflara ticari borçlar	3	118.066	652
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		32.350	85.843
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		2.637	767
Diğer borçlar			
İlişkili taraflara diğer borçlar	3	161.486	76.491
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		53.220	29.274
Ertelenmiş gelirler			
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		71.167	17.228
Dönem karı vergi yükümlülüğü		11.122	13.383
Kısa vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		635	364
Diğer karşılıklar	10	11.438	12.095
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		895	365
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		511.423	264.847
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	6	142.905	38.460
Ertelenmiş gelirler			
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		102.079	90.705
Uzun vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		1.056	1.385
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		1.534.125	1.741.912
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		1.780.165	1.872.462
Toplam yükümlülükler		2.291.588	2.137.309
Ana ortaklığa ait özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	11	1.008.000	1.008.000
Sermaye düzeltme farkları		3.536.601	3.536.601
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		1.908.379	2.640
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(1.185)	(1.259)
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları (kayıpları)		(103.949)	187.408
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		86.859	86.859
Geçmiş yıllar karları veya zararları		2.305.198	2.871.260
Net dönem karı veya zararı		375.148	2.177.914
Kontrol gücü olmayan paylar		3.725.387	41.597
Toplam özkaynaklar		12.840.438	9.911.020
Toplam kaynaklar		15.132.026	12.048.329

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
01.01. - 30.06.2024 TARİHLERİ ARASI

ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Sınırlı denetimden geçmiş 01.01. 30.06.2024	Sınırlı denetimden geçmiş 01.01. 30.06.2023	Sınırlı denetimden geçmiş 01.04. 30.06.2024	Sınırlı denetimden geçmiş 01.04. 30.06.2023
Hasılat	218.181	190.526	58.258	121.241
Satışların maliyeti	(122.693)	(89.390)	(39.607)	(61.588)
Brüt kar	95.488	101.136	18.651	59.653
Genel yönetim giderleri	(40.437)	(41.448)	(19.970)	(19.306)
Pazarlama giderleri	(79)	-	(57)	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	9.111	7.262	952	2.415
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(59.393)	(970)	(21.117)	(267)
Esas faaliyet karı/zararı	4.690	65.980	(21.541)	42.495
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	329.193	14.790	329.178	295
Yatırım faaliyetlerinden giderler	(10.953)	(27.361)	(10.423)	(25.498)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	(10.865)	(9.110)	51.368	(34.258)
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı/zararı	312.065	44.299	348.582	(16.966)
Finansman gelirleri	12.839	52.715	4.112	39.325
Finansman giderleri	(27.258)	(5.951)	17.422	(2.824)
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	70.274	(10.216)	(38.739)	230.960
Vergi öncesi kar	367.920	80.847	331.377	250.495
Vergi (gideri) geliri				
Dönem vergi gideri	(17.914)	(2.912)	(10.895)	(2.873)
Ertelenmiş vergi (gideri) geliri	182.347	(55.518)	173.040	(54.961)
Net dönem karı	532.353	22.417	493.522	192.661
Net dönem karının dağılımı				
Kontrol gücü olmayan paylar	157.205	4.798	98.489	2.791
Ana ortaklık payları	375.148	17.619	395.033	189.870
Pay başına kazanç , TL	0,53	0,02	0,49	0,19

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
01.01. - 30.06.2024 TARİHLERİ ARASI

ÖZET KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Sınırlı denetimden geçmiş 01.01. 30.06.2024	Sınırlı denetimden geçmiş 01.01. 30.06.2023	Sınırlı denetimden geçmiş 01.04. 30.06.2024	Sınırlı denetimden geçmiş 01.04. 30.06.2023
Net dönem karı	532.353	22.417	493.522	192.661
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	74	1.285	(475)	2.478
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	99	1.713	(634)	3.304
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler</i>				
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları), vergi etkisi	(25)	(428)	159	(826)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar	(291.357)	(1.631.494)	(381.503)	(2.029.054)
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları (kayıpları)	(388.476)	(2.175.325)	(508.671)	(2.705.405)
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler</i>				
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları (kayıpları)	97.119	543.831	127.168	676.351
Diğer kapsamlı gelir (gider)	(291.283)	(1.630.209)	(381.978)	(2.026.576)
Toplam kapsamlı gelir (gider)	241.070	(1.607.792)	111.544	(1.833.915)
Net dönem karının dağılımı				
Kontrol gücü olmayan paylar	157.205	4.798	98.489	2.791
Ana ortaklık payları	83.865	(1.612.590)	13.055	(1.836.706)

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

01.01. – 30.06.2024 TARİHLERİ ARASI

KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2024 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				Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar	
				Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç / (kayıpları)	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları	Geçmiş yıl kar / (zararları)	Net dönem karı / (zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar				
1.01.2023	1.008.000	3.536.601	2.640	22.938	(4.473)	2.400.124	86.859	2.098.337	738.908	738.908	9.889.934	3.084	9.893.018
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	738.908	(738.908)	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	1.285	(1.631.494)	-	-	17.619	(1.612.590)	4.798	(1.607.792)	
Diğer değişiklikler nedeniyle artış /azalış	-	-	-	-	-	-	-	32.141	-	32.141	4	32.145	
30.06.2023	1.008.000	3.536.601	2.640	22.938	(3.188)	768.630	86.859	2.869.386	17.619	8.309.485	7.886	8.317.371	
1.01.2024	1.008.000	3.536.601	2.640	-	(1.259)	187.408	86.859	2.871.260	2.177.914	9.869.423	41.597	9.911.020	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	2.177.914	(2.177.914)	-	-	-	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	74	(291.357)	-	-	375.148	83.865	157.205	241.070	
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-	-	(2.275.282)	-	(2.275.282)	3.526.585	1.251.303	
Diğer değişiklikler nedeniyle artış /azalış	-	-	1.905.739	-	-	-	-	(468.694)	-	1.437.045	-	1.437.045	
30.06.2024	1.008.000	3.536.601	1.908.379	-	(1.185)	(103.949)	86.859	2.305.198	375.148	9.115.051	3.725.387	12.840.438	

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
01.01.- 30.06.2024 TARİHLERİ ARASI
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Sınırlı	Sınırlı
	Denetimden geçmiş	Denetimden geçmiş
	01.01-	01.01-
	30.06.2024	30.06.2023
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	6.799	25.328
Dönem karı	532.353	22.417
Dönem net karı (z mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	711.240	15.039
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	19.518	7.680
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	3.188	75
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	-	(3.796)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	880	3.058
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	1.742	42
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	(7.669)	(50.699)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	43.523	13.623
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	46.803	(4.457)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	10.865	9.110
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	(164.432)	58.429
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	10.953	-
Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler	(36.740)	(50.171)
Kar (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	782.609	32.145
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(1.208.983)	(67.907)
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	(95.571)	(44.833)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	10.932	(65.241)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	(80.467)	697
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	(949.587)	(66.465)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	(225.292)	101.284
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	63.921	33.243
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	1.870	1.332
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	24.476	9.895
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	65.313	(14.615)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	(24.578)	(23.204)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	(27.811)	55.779
Alınan faiz	7.669	50.700
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(926)	3.406
Vergi iadeleri (ödemeleri)	(34.554)	1.673
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(225.188)	(237.892)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	9.088	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(234.309)	(19.819)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	-	(218.332)
Satış amacıyla elde tutulan duran varlık alımlarından nakit çıkışları	33	259
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	181.903	(60.919)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	148.493	1.191
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(8.159)	(42.425)
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış	84.995	-
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki azalış	-	(6.149)
Ödenen faiz	(43.426)	(13.536)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	(36.486)	(273.483)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	69.768	802.782
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	33.282	529.299

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30.06.2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 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 30.06.2024 itibarıyla çalışan personel sayısı 54 kişidir (31.12.2023 : 46).

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.

30.06.2024 tarihi itibarıyla Grup'un sermaye yapısı ve pay dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2024		31.12.2023	
	%	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

30.06.2024 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

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 2024 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 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte okunması gerekir.

Yabancı ülkelerde faaliyet gösteren İştirakler kanuni finansal tablolarını faaliyet gösterdikleri ülkelerde geçerli olan kanun ve yönetmeliklere uygun olarak hazırlamışlardır. Özet konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile gösterilen türev araçlar ve finansal yatırımlar ve işletme birleşmeleri sırasında ortaya çıkan maddi ve maddi olmayan duran varlıklardaki, kayıtlı değer ile gerçeğe uygun değer arasındaki farklardan kaynaklanan yeniden değerlemeler haricinde tarihi maliyet esasını baz alınarak hazırlanmıştır.

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 2023 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 30 Haziran 2024 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 yayımlanan Türkiye’deki Tüketici Fiyat Endeksi’nden (“TÜFE”) elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2024 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.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30.06.2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Birleşik Enflasyon Oranı
30 Haziran 2024	2.319,29	1,00000	%324
31 Aralık 2023	1.859,38	1,24735	%268
30 Haziran 2023	1.351,59	1,71597	%190

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 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 Haziran 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve 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.

a) 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması; Mart 2020 ve Ocak 2023'te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri; Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcıkiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30.06.2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Değişiklikler, geri kiralama ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Satıcı-kiracı, değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygulamaktadır. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları; KGK tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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 Şirket / Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket / 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; KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı; KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. Ayrıca, KGK tarafından Aralık 2021'de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler "sınıflandırmanın örtüşürülmesi"ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

KGK tarafından yapılan duyuruyla aşağıdaki işletmeler açısından Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir:

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30.06.2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler 1 Ocak 2025 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda dipnotlarda bilgi verilir. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

c) Yayınlandığı andan itibaren geçerli olan değişiklikler:

TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları; Eylül 2023'te KGK, İkinci Sütun gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir istisna getiren TMS 12'ye yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik değişiklikler 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 özet 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

Mayıs 2024'te UMSK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (UFRS 9 ve UFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "teslim tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal, Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağrılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için UFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30.06.2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

Nisan 2024'te UMSK, UMS 1'in yerini alan UFRS 18 Standardını yayımlamıştır. UFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan rollere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber UMS 7, UMS 8 ve UMS34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

Mayıs 2024 tarihinde UMSK, belirli işletmeler için, UFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan UFRS 19'u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, UFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer UFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde UFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme UFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. Standart Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olacaktır.

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	30.06.2024	31.12.2023
Kule Yönetim ve Organizasyon ve Danışmanlık A.Ş.	% 100	% 100
Zermeram Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi (Eski ünvanı: ASPO)	% 88,50	% 69
İrent Oto Kiralama ve Filo Hizmetleri Ticaret A.Ş.	% 100	% 100
Loras Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	% 65	% 100

30.06.2024 ve 31.12.2023 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

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30.06.2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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.

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 2024 tarihi itibarıyla ara dönem özet konsolide finansal tablolar 31 Aralık 2023 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 2023 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30.06.2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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 2024 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 2023 tarihli konsolide finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a. İlişkili taraflardan ticari alacaklar

	30.06.2024	31.12.2023
Loras Holding A.Ş.	7.672	1.222
İmaş Makina Sanayi A.Ş.	696	1.978
Belya Turizm İnşaat Enerji Bilişim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1.383	372
Selva Gıda Sanayi A.Ş.	4.352	856
Big Power Enerji Hiz. A.Ş.	837	736
Selet Entegre Et Ve Süt Ürünleri San.Ve Tic.A.Ş.	16	276
	14.956	5.440

b. İlişkili taraflardan diğer alacaklar

	30.06.2024	31.12.2023
Loras İnşaat A.Ş.	72.686	-

c. İlişkili taraflara ticari borçlar

	30.06.2024	31.12.2023
Seha İnşaat Mühendislik Madencilik Turizm San.ve Tic. A.Ş.	103.186	122
Belya Turizm İnşaat Enerji Bilişim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	174	178
Loras Holding A.Ş.	14.679	352
Selva Gıda Sanayi A.Ş.	18	-
3RD İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	9	-
	118.066	652

d. İlişkili taraflara diğer borçlar

	30.06.2024	31.12.2023
Loras Holding A.Ş.	161.486	76.491

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30.06.2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

e. İlişkili taraflarla yapılan işlemler

Giderler	01.01- 30.06.2024	01.01- 30.06.2023
Loras Holding A.Ş.	246	13.652
Belya Turizm İnş.Enerji Bilişim San.Ve Tic. A.Ş.	146	1.519
Loras İnşaat A.Ş.	81	-
Selet Entegre Et Ve Süt Ürünleri Sanayi Ve Ticaret A.Ş.	11	-
	484	15.171
Gelirler	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2023
Loras Holding A.Ş.	15.082	10.507
Belya Turizm İnş.Enerji Bilişim San.ve Tic. A.Ş.	1.340	484
Seha İnşaat Mühendislik Madencilik Turizm San. ve Tic. A.Ş.	-	266
Selet Entegre et ve Süt Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	19
	16.422	11.276

f. İlişkili taraflara sağlanan faydalar

	01.01.- 30.06.2024	01.01.- 30.06.2023
Ortaklara ve üst düzey yöneticilere ödenen ücretler	5.589	4.456

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

	30.06.2024	31.12.2023
Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal yatırımlar	55.395	396.080
Aktif piyasası olmayan finansal yatırımlar	30	30
	55.425	396.110

Borsa fiyatıyla değerlendirilen finansal yatırımlar

	30.06.2024		31.12.2023	
	Oranı	TL	Oranı	TL
İmaş Makina Sanayi A.Ş.	1,71%	51.039	11,23%	389.895
Loras Holding A.Ş.	0,55%	4.356	0,55%	6.185
		55.395		396.080

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30.06.2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Aktif piyasası olmayan finansal yatırımlar

	30.06.2024		31.12.2023	
	Oranı	TL	Oranı	TL
Konbeltaş Konya İnşaat Taş. Hiz. Elekt. Üretim A.Ş.	<%2	30	<%2	30

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

	30.06.2024		31.12.2023	
	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.	22.500	30%	22.500	30%
Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	18.000	24%	18.000	24%
Seha İnşaat Müh. Mad. Tur. San. ve Tic. 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:

	30.06.2024		31.12.2023	
	Pay Tutarı	Pay Oranı(%)	Pay Tutarı	Pay Oranı(%)
Varlıklar	209.510		351.593	
Yükümlülükler	18.467		81.370	
Özkaynaklar	191.042		270.223	
Özkaynaklarda Grup'un payı	45.850		64.853	
	01.01-30.06.2024		01.01-31.06.2023	
Hasılat	16.425		831.305	
Net dönem zararı	(45.271)		(42.034)	
Dönem karında Grup'un payı	(10.865)		(10.088)	

6. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

	30.06.2024		31.12.2023	
	Oranı	TL	Oranı	TL
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları				
Banka kredileri		533		13.108
Kiralama işlemlerinden borçlar		47.874		15.277
		48.407		28.385
Uzun vadeli borçlanmalar				
Kiralama işlemlerinden borçlar		142.905		26.045
		142.905		38.460

30.06.2024 tarihi itibarıyla kredilerin detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı

Para birimi	Ortalama etkin faiz oranı	Orijinal tutar	TL tutar
TL	35,65%	533	533
			533

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30.06.2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2023 tarihi itibarıyla kredilerin detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı			
Para birimi	Ortalama etkin faiz oranı	Orijinal tutar	TL tutar
TL	12,54%	13.108	13.108
			13.108

Banka kredilerinin vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2024	31.12.2023
3 aya kadar	533	8.351
3- 12 ay	-	4.757
	533	13.108

7. STOKLAR

	30.06.2024	31.12.2023
Gayrimenkul stokları	3.356.534	500.474
Ticari mallar	13.202	13.936
	3.369.736	514.410

8. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup, ara dönem içerisinde 234.309 TL'lik (30.06.2023: 19.819 TL) maddi duran varlık alımı yapmış,ara dönem içerisinde 9.088 TL maddi duran varlık satışı yapmıştır.(30.06.2023: 0 TL).

9. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR

	30.06.2024	31.12.2023
Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar (*)	4.764	4.797

(*) Grup yönetimi market işletmeciliği faaliyetlerini sonlandırmıştır. 30.06.2024 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.

01.01.2021 tarihi itibarıyla durdurulan faaliyetler kapsamındaki tesis makine ve cihazlar, taşıtlar ve demirbaşlar satış amaçlı elde tutulan duran varlıklarda muhasebeleştirilmiştir. 30.06.2024 tarihi itibarıyla satış amaçlı elde tutulan duran varlıklarda, net defter değeri 206 TL tutarında tesis makine ve cihaz yer almaktadır (31.12.2023: 278 TL tesis, makine ve cihaz; 738 TL demirbaş).

10. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer kısa vadeli karşılıklar

	30.06.2024	31.12.2023
Dava karşılıkları	11.438	12.095

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

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30.06.2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Teminat / Rehin / İpotek / Kefalet (TRİK)

	30.06.2024	31.12.2023
A. Kendi Tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler	162.054	19.283
B. Bağlı Ortaklığı adına vermiş olduğu TRİK'ler	617.922	1.694.899
C. Olağan Ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'ler	-	-
D. Diğer TRİK'ler (*)	720.670	697.760
-Ortaklar lehine verilen	-	-
-B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilen TRİK'ler	720.670	697.760
-C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'ler	-	-
	1.500.645	2.411.942

30.06.2024 tarihi itibarıyla grubun Teminat/Rehin/İpotek/Kefalet ("TRİK") pozisyonuna ilişkin Grup'un vermiş olduğu diğer TRİK'ların Grup'un özkaynaklarına oranı %6'dır. (31.12.2023:%24).

11. ÖZKAYNAKLAR

Sermaye

Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin 30.06.2024 ve 31.12.2023 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2024		31.12.2023	
	%	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

Grup'un sermayesi 1.008.000 adet (31.12.2023: 1.008.000 adet) hisseye ayrılmıştır.

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.