

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

30 EYLÜL 2024 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 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	8
3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	14
4. FİNANSAL YATIRIMLAR.....	16
5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	16
6. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR.....	17
7. STOKLAR.....	17
8. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	17
9. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR.....	17
10. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	18
11. ÖZKAYNAKLAR.....	18
12. FİNANSAL ARAÇLAR	19
13. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR	19

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30.09.2024 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Varlıklar	Ref	Bağımsız Denetimden	Bağımsız Denetimden
		Geçmemiş 30.09.2024	Geçmiş 31.12.2023
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri		40.612	75.991
Finansal yatırımlar		72.565	-
Ticari alacaklar			
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3	2.906	5.926
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		32.011	68.367
Diğer alacaklar			
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	3	72.686	-
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		9	13
Stoklar		3.368.875	560.293
Peşin ödenmiş giderler	7		
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		265.081	155.488
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		79	-
Diğer dönen varlıklar		129.090	98.610
Ara toplam		3.983.914	964.688
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar	9	5.225	5.225
Toplam dönen varlıklar		3.989.139	969.913
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	4	55.428	431.442
Diğer alacaklar			
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		14.137	1.388
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	5	42.695	70.638
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		10.650.515	10.650.515
Maddi duran varlıklar		424.968	204.451
Kullanım hakları		7.218	9.074
Maddi olmayan duran varlıklar		62.915	66.374
Peşin ödenmiş giderler			
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		741.118	570.152
Ertelenmiş vergi varlığı		139.390	149.034
Toplam duran varlıklar		12.138.384	12.153.068
TOPLAM VARLIKLAR		16.127.523	13.122.981

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30.09.2024 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

Kaynaklar	Ref	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30.09.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023
Kısa vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	59.419	30.916
Ticari borçlar			
İlişkili taraflara ticari borçlar	3	206.571	710
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		30.772	93.500
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		4.094	835
Diğer borçlar			
İlişkili taraflara diğer borçlar	3	197.177	83.313
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		58.121	31.885
Ertelenmiş gelirler			
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		71.248	18.765
Dönem karı vergi yükümlülüğü		8.490	14.577
Kısa vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		746	396
Diğer karşılıklar	10	11.930	13.174
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		-	397
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		648.568	288.468
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar		126.170	41.891
Ertelenmiş gelirler			
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		97.249	98.795
Uzun vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		1.947	1.508
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		1.729.640	1.897.283
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		1.955.006	2.039.477
Toplam yükümlülükler		2.603.574	2.327.945
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		9.611.800	10.749.728
Ödenmiş sermaye	11	1.008.000	1.008.000
Sermaye düzeltme farkları		3.941.959	3.941.959
Paylara ilişkin primler (iskontolar)		2.078.598	2.875
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(1.667)	(1.371)
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları (kayıpları)		(118.163)	204.124
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		94.607	94.607
Geçmiş yıllar karları veya zararları		2.525.791	3.127.361
Net dönem karı veya zararı		82.675	2.372.173
Kontrol gücü olmayan paylar		3.912.149	45.308
Toplam özkaynaklar		13.523.949	10.795.036
TOPLAM KAYNAKLAR		16.127.523	13.122.981

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
01.01. - 30.09.2024 TARİHLERİ ARASI

ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin

TL olarak ifade edilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01. 30.09.2024	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01. 30.09.2023	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.07. 30.09.2024	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.07. 30.09.2023
Hasılat	330.269	325.276	92.627	117.756
Satışların maliyeti	(216.065)	(165.222)	(82.432)	(67.859)
Brüt kar	114.204	160.054	10.195	49.897
Genel yönetim giderleri	(45.894)	(56.608)	(1.862)	(11.463)
Pazarlama giderleri	(64)	-	(2)	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18.653	192.663	8.730	186.552
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(87.172)	(42.189)	(22.482)	(11.331)
Esas faaliyet karı	(273)	253.920	(5.421)	213.655
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	360.173	19.082	1.618	2.973
Yatırım faaliyetlerinden giderler	(11.930)	-	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	(19.825)	(11.583)	(7.991)	(1.660)
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı	328.145	261.419	(11.794)	214.968
Finansman gelirleri	19.038	77.892	5.054	20.475
Finansman giderleri	(33.457)	(10.352)	(3.767)	(3.871)
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	(304.440)	(398.317)	(380.612)	(387.666)
Vergi öncesi kar / (zarar)	9.286	(69.358)	(391.119)	(156.094)
Vergi (gideri) geliri				
Dönem vergi (gideri) geliri	(26.544)	(14.112)	(7.032)	(10.941)
Ertelenmiş vergi (gideri) geliri	114.472	(57.915)	(84.139)	2.555
Dönem karı (zararı)	97.214	(141.385)	(482.290)	(164.480)
Durdurulan faaliyetler dönem karı (zararı)	334	2.997	-	1.674
Net dönem karı (zararı)	97.548	(138.388)	(482.290)	(162.806)
Net dönem karının/(zararının) dağılımı				
Kontrol gücü olmayan paylar	14.873	17.896	(156.354)	12.670
Ana ortaklık payları	82.675	(156.284)	(325.936)	(175.476)
Pay başına kazanç / (kayıp)	0,10	(0,14)	(0,48)	(0,16)

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
01.01. - 30.09.2024 TARİHLERİ ARASI

ÖZET KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01. 30.09.2024	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01. 30.09.2023	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.04. 30.09.2024	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.04. 30.09.2023
Net dönem karı	97.548	(138.388)	(482.290)	(162.806)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar				
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	(395)	473	(502)	(1.277)
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler</i>				
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları), vergi etkisi	99	(95)	126	255
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar				
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları (kayıpları)	(429.716)	(2.562.150)	(6.589)	(340.880)
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler</i>				
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları (kayıpları)	107.429	512.430	1.647	68.176
Diğer kapsamlı gelir (gider)	(322.583)	(2.049.342)	(5.318)	(273.726)
Toplam kapsamlı gelir (gider)	(225.035)	(2.187.730)	(487.608)	(436.532)
Net dönem karının dağılımı				
Kontrol gücü olmayan paylar	14.873	17.896	186.100	23.122
Ana ortaklık payları	(239.908)	(2.205.626)	(673.708)	(459.654)

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

01.01. – 30.09.2024 TARİHLERİ ARASI

KONSOLİDE ÖZKAYNAK HAREKET TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin

TL olarak ifade edilmiştir.)

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)	Birikmiş Karlar
---	--	-----------------

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Paylara ilişkin primler	Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç / (kayıpları)	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıl kar / (zararları)	Net dönem karı / (zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
1.01.2023	1.008.000	3.941.959	2.875	24.984	(4.872)	2.614.204	94.607	2.285.499	804.818	10.772.074	3.359	10.775.433
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	804.818	(804.818)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	378	(2.049.720)	-	-	(156.284)	(2.205.626)	17.896	(2.187.730)
Diğer değişiklikler nedeniyle artış /azalış	-	-	-	-	-	-	-	(42)	-	(42)	-	(42)
30.09.2023	1.008.000	3.941.959	2.875	24.984	(4.494)	564.484	94.607	3.090.275	(156.284)	8.566.406	21.255	8.587.661
1.01.2024	1.008.000	3.941.959	2.875	-	(1.371)	204.124	94.607	3.127.361	2.372.173	10.749.728	45.308	10.795.036
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	2.372.173	(2.372.173)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(296)	(322.287)	-	-	82.675	(239.908)	14.873	(225.035)
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-	-	(2.494.178)	-	(2.494.178)	3.851.968	1.357.790
Diğer değişiklikler nedeniyle artış /azalış	-	-	2.075.723	-	-	-	-	(479.565)	-	1.596.158	-	1.596.158
30.09.2024	1.008.000	3.941.959	2.078.598	-	(1.667)	(118.163)	94.607	2.525.791	82.675	9.611.800	3.912.149	13.523.949

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
01.01.- 30.09.2024 TARİHLERİ ARASI
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01- 30.09.2024	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01- 30.09.2023
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	17.224	(156.130)
Dönem karı	97.548	(138.388)
Dönem net karı (z mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	870.532	(199.077)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	31.681	14.805
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	2.949	65
Stok değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	1.215	3.028
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	2.233	876
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	(12.686)	(74.979)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	22.288	4.821
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	50.978	(183.237)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	19.825	11.583
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	(87.928)	72.027
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	11.930	-
Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler	(50.178)	(48.720)
Kar (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	878.225	654
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(939.629)	107.897
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	(69.816)	183.237
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	39.267	(136)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	(85.431)	1.209
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	(732.859)	(191.509)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	(283.399)	100.160
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	143.133	12.332
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	3.259	2.916
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	25.839	4.035
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	50.937	39.872
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	(30.559)	(44.219)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	(11.227)	73.438
Alınan faiz	12.686	74.979
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(926)	(4.927)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	(22.987)	3.386
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(257.016)	(502.220)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	9.899	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(266.915)	(105.606)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	-	(396.896)
Satış amacıyla elde tutulan duran varlık alımlarından nakit çıkışları	-	282
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	204.413	8.461
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	148.493	43.853
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(35.808)	(19.356)
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış	113.864	-
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki azalış	-	(10.070)
Ödenen faiz	(22.136)	(5.966)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	(35.379)	(649.889)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	75.991	874.386
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	40.612	224.497

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30.09.2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 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 30.09.2024 itibarıyla çalışan personel sayısı 45 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.

30.09.2024 tarihi itibarıyla Grup'un sermaye yapısı ve pay dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024		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

30.09.2024 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
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.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30.09.2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Grup, 30 Eylül 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.

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 tablolardan 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 2023 ve 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 30 Eylül 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 Eylül 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.

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Birleşik Enflasyon Oranı
30 Eylül 2024	2.526,16	1,00000	%343
31 Aralık 2023	1.859,38	1,35860	%268
30 Eylül 2023	1.691,04	1,49385	%254

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

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

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

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

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

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30.09.2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.1.2. Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

30 Eylül 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 yayımlamıştır. 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. 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.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30.09.2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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:

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 (yayımlanmamıştır). 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.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30.09.2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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 değişiklik, 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.

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	30.09.2024	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
Loras Real Estate İnşaat A.Ş.	% 100	-

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30.09.2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

30.09.2024 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 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.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30.09.2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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 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.

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 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

	30.09.2024	31.12.2023
Loras Holding A.Ş.	1.542	1.331
İmaş Makina Sanayi A.Ş.	-	2.155
Belya Turizm İnşaat Enerji Bilişim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	65	405
Selva Gıda Sanayi A.Ş.	-	932
Big Power Enerji Hiz. A.Ş.	-	801
Selet Entegre Et Ve Süt Ürünleri San.Ve Tic.A.Ş.	5	303
Loras İnşaat A.Ş.	1.294	-
	2.906	5.926

b. İlişkili taraflardan diğer alacaklar

	30.09.2024	31.12.2023
Loras İnşaat A.Ş.	72.686	-

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30.09.2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

c. İlişkili taraflara ticari borçlar

	30.09.2024	31.12.2023
Seha İnşaat Mühendislik Madencilik Turizm San.ve Tic. A.Ş.	-	133
Belya Turizm İnşaat Enerji Bilişim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	225	194
Loras Holding A.Ş.	10.110	382
Selva Gıda Sanayi A.Ş.	18	-
3RD İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	9	-
Big Power Enerji Hizmetleri A.Ş.	78	-
Loras İnşaat A.Ş.	196.131	-
	206.571	710

d. İlişkili taraflara diğer borçlar

	30.09.2024	31.12.2023
Loras Holding A.Ş.	197.177	83.313

e. İlişkili taraflarla yapılan işlemler

Giderler	01.01- 30.09.2024	01.01- 30.09.2023
Loras Holding A.Ş.	25.503	15.977
Belya Turizm İnş.Enerji Bilişim San.Ve Tic. A.Ş.	1.965	1.985
	27.468	17.962

Gelirler	01.01- 30.09.2024	01.01- 30.09.2023
Loras Holding A.Ş.	246	13.712
Belya Turizm İnş.Enerji Bilişim San.ve Tic. A.Ş.	146	636
Seha İnşaat Mühendislik Madencilik Turizm San. ve Tic. A.Ş.	-	172
Selet Entegre et ve Süt Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	15	22
Loras İnşaat A.Ş.	81	-
Norm Yeşil Enerji A.Ş.	44	-
	532	14.543

f. İlişkili taraflara sağlanan faydalar

	01.01- 30.09.2024	01.01- 30.09.2023
Ortaklara ve üst düzey yöneticilere ödenen ücretler	10.675	6.985

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30.09.2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Uzun vadeli satılmaya hazır finansal yatırımlar

	30.09.2024	31.12.2023
Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal yatırımlar	55.395	431.409
Aktif piyasası olmayan finansal yatırımlar	33	33
	55.428	431.442

Borsa fiyatıyla değerlendirilen finansal yatırımlar

	30.09.2024		31.12.2023	
	Oranı	TL	Oranı	TL
İmaş Makina Sanayi A.Ş.	11,23%	51.039	11,23%	424.672
Loras Holding A.Ş.	0,55%	4.356	0,55%	6.737
		55.395		431.409

Aktif piyasası olmayan finansal yatırımlar

	30.09.2024		31.12.2023	
	Oranı	TL	Oranı	TL
Konbeltaş Konya İnşaat Taş. Hiz. Elekt. Üretim A.Ş.	<%2	33	<%2	33

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

	30.09.2024		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:

	30.09.2024	31.12.2023
Varlıklar	188.612	382.953
Yükümlülükler	10.714	88.628
Özkaynaklar	177.897	294.325
Özkaynaklarda Grup'un payı	42.695	70.638
	01.01-	01.01-
	30.09.2024	31.09.2023
Hasılat	18.004	905.454
Net dönem zararı	(82.605)	(48.261)
Dönem karında Grup'un payı	(19.825)	(11.583)

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30.09.2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

6. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

	30.09.2024	31.12.2023
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Banka kredileri	-	14.277
Kiralama işlemlerinden borçlar	59.419	16.639
	59.419	30.916
Uzun vadeli borçlanmalar		
Kiralama işlemlerinden borçlar	126.170	41.891
	126.170	41.891

31.12.2023 tarihi itibarıyla kredilerin detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	Ortalama etkin faiz oranı	Orijinal tutar	TL tutar
Para birimi			
TL	12,54%	14.277	14.277
		14.277	14.277

Banka kredilerinin vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024	31.12.2023
3 aya kadar	-	9.096
3- 12 ay	-	5.181
	-	14.277

7. STOKLAR

	30.09.2024	31.12.2023
Gayrimenkul stokları	3.356.090	545.114
Ticari mallar	12.785	15.179
	3.368.875	560.293

8. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup, ara dönem içerisinde 266.915 TL'lik (30.09.2023: 105.606 TL) maddi duran varlık alımı yapmış,ara dönem içerisinde 9.088 TL maddi duran varlık satışı yapmıştır.(30.09.2023: 0 TL).

9. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR

	30.09.2024	31.12.2023
Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar (*)	5.225	5.225

(*) Grup yönetimi market işletmeciliği faaliyetlerini sonlandırmıştır. 30.09.2024 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.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30.09.2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

01.01.2021 tarihi itibarıyla durdurulan faaliyetler kapsamındaki tesis makine ve cihazlar, taşıtlar ve demirbaşlar satış amaçlı elde tutulan duran varlıklarda muhasebeleştirilmiştir. 30.09.2024 tarihi itibarıyla satış amaçlı elde tutulan duran varlıklarda, net defter değeri 5.225 TL tutarında tesis makine ve cihaz yer almaktadır (31.12.2023: 5.225 TL tesis, makine ve cihaz).

10. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer kısa vadeli karşılıklar

	30.09.2024	31.12.2023
Dava karşılıkları	11.930	13.174

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

Teminat / Rehin / İpotek / Kefalet (TRİK)

	30.09.2024	31.12.2023
A. Kendi Tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler	167.833	21.003
B. Bağlı Ortaklığı adına vermiş olduğu TRİK'ler	252.009	1.846.076
C. Olağan Ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'ler	-	-
D. Diğer TRİK'ler (*)	1.153.296	759.997
-Ortaklar lehine verilen		-
-B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilen TRİK'ler	1.153.296	759.997
-C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'ler	-	-
	1.573.138	2.627.076

30.09.2024 tarihi itibarıyla grubun Teminat/Rehin/İpotek/Kefalet ("TRİK") pozisyonuna ilişkin Grup'un vermiş olduğu diğer TRİK'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı %9'dur. (31.12.2023:%24).

11. ÖZKAYNAKLAR

Sermaye

Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin 30.09.2024 ve 31.12.2023 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2024		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.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30.09.2024 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Eylül 2024 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 metotlarını 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.