

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

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

## İçindekiler

<b>KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI</b> .....	<b>1</b>
<b>KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOLARI</b> .....	<b>3</b>
<b>KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI</b> .....	<b>4</b>
<b>KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI</b> .....	<b>5</b>
<b>KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI</b> .....	<b>6</b>
1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	7
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8
3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	20
4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	22
5. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	22
6. FİNANSAL YATIRIMLAR.....	23
7. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	24
8. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR.....	24
9. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	24
10. STOKLAR.....	25
11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	25
12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	26
13. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	28
14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	29
15. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI.....	29
16. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR.....	30
17. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	30
18. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	30
19. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	31
20. ÖZKAYNAKLAR.....	32
21. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	33
22. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	33
23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER.....	34
24. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	34
25. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	35
26. NET PARASAL KAZANÇ / (KAYIP).....	35
27. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL).....	36
28. PAY BAŞINA KAZANÇ.....	37
29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	37
30. FİNANSAL ARAÇLAR.....	42
31. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	42
32. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR.....	43

**ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31.12.2025 VE 31.12.2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)*

<b>Varlıklar</b>	<b>Ref</b>	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmiş	denetimden geçmiş
		<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Dönen varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	4	88.318	26.459
Finansal yatırımlar	6	16.329	45.734
Ticari alacaklar			
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3	67.096	1.754
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	104.523	47.547
Diğer alacaklar			
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	3	639.880	95.140
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	545	12
Stoklar	10	5.638.684	4.798.837
Peşin ödenmiş giderler			
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	3	1.201	-
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	11	92.944	311.286
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	27	8.595	114
Diğer dönen varlıklar	19	191.402	183.470
<b>Ara toplam</b>		<b>6.849.517</b>	<b>5.510.353</b>
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar	16	7.268	7.268
<b>Toplam dönen varlıklar</b>		<b>6.856.785</b>	<b>5.517.621</b>
<b>Duran varlıklar</b>			
Finansal yatırımlar	6	16.548	73.342
Diğer alacaklar			
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	17.866	19.622
Türev araçları		-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar		62.860	18.716
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	14.560.246	14.387.139
Maddi duran varlıklar	13	765.546	650.468
Kullanım hakkı varlıkları	15	5.737	9.179
Maddi olmayan duran varlıklar	14	79.578	85.897
Peşin ödenmiş giderler			
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	11	1.182.555	1.041.341
Ertelenmiş vergi varlığı	27	1.496	58.977
<b>Toplam duran varlıklar</b>		<b>16.692.432</b>	<b>16.344.681</b>
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>23.549.217</b>	<b>21.862.302</b>

**ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31.12.2025 VE 31.12.2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA**  
**KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)*

<b>Kaynaklar</b>	<b>Ref</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2025</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2025</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Kısa vadeli borçlanmalar	8	2	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	8	55.871	82.026
Ticari borçlar			
İlişkili taraflara ticari borçlar	3	747.892	384.685
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	50.349	32.630
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	18	5.138	4.753
Diğer borçlar			
İlişkili taraflara diğer borçlar	3	53.883	306.704
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	37.309	50.892
Ertelenmiş gelirler			
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	11	782.242	821.332
Dönem karı vergi yükümlülüğü	27	47.830	8.012
Kısa vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	18	1.322	822
Diğer karşılıklar	17	31.857	16.693
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>1.813.695</b>	<b>1.708.549</b>
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
Uzun vadeli borçlanmalar	8	102.915	163.822
Ertelenmiş gelirler			
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	11	340.006	373.012
Uzun vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	18	4.367	2.611
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	27	3.174.163	2.170.851
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>3.621.451</b>	<b>2.710.296</b>
<b>Toplam yükümlülükler</b>		<b>5.435.146</b>	<b>4.418.845</b>
<b>Özkaynaklar</b>			
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>12.771.580</b>	<b>12.509.200</b>
Ödenmiş sermaye	20	5.040.000	1.008.000
Sermaye düzeltme farkları	20	1.845.356	5.877.356
Paylara ilişkin primler	20	3.999	3.999
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)			
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)	20	50.080	70.029
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	20	(7.633)	(4.241)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)			
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları (kayıpları)	20	(5.330)	(132.093)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	20	131.597	131.597
Geçmiş yıllar karları veya zararları	20	5.556.250	4.792.170
Net dönem karı veya zararı		157.261	762.383
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>5.342.491</b>	<b>4.934.257</b>
<b>Toplam özkaynaklar</b>		<b>18.114.071</b>	<b>17.443.457</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>23.549.217</b>	<b>21.862.302</b>

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

**ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**2025 VE 2024 YILLARINA AİT**

**KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOLARI**

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)*

	<b>Ref</b>	Bağımsız denetimden geçmiş <b>2025</b>	Bağımsız denetimden geçmiş <b>2024</b>
Hasılat	21	1.268.726	684.251
Satışların maliyeti	21	(736.122)	(373.188)
<b>Brüt kar</b>		<b>532.604</b>	<b>311.063</b>
Genel yönetim giderleri		(286.440)	(141.735)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	8.663	21.618
Esas faaliyetlerden diğer giderler	23	(43.580)	(132.317)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>211.247</b>	<b>58.629</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	508.155	568.133
Yatırım faaliyetlerinden giderler	24	(354.239)	(730.017)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	7	(13.291)	(48.768)
<b>Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı / (zararı)</b>		<b>351.872</b>	<b>(152.023)</b>
Finansman gelirleri	25	151.735	48.771
Finansman giderleri	25	(137.844)	(94.890)
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	26	1.326.664	686.687
<b>Vergi öncesi kar</b>		<b>1.692.427</b>	<b>488.545</b>
<b>Vergi (gideri) geliri</b>			
Dönem vergi (gideri) geliri	27	(57.244)	(43.015)
Ertelenmiş vergi (gideri) geliri	27	(1.069.688)	402.294
<b>Dönem karı</b>		<b>565.495</b>	<b>847.824</b>
<b>Net dönem karı</b>		<b>565.495</b>	<b>847.824</b>
<b>Net dönem karının/(zararının) dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		408.234	85.441
Ana ortaklık payları		157.261	762.383
Pay başına kazanç	28	<b>0,11</b>	<b>0,84</b>

**ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**2025 VE 2024 YILLARINA AİT**  
**KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)*

<b>Diğer kapsamlı gelir kısmı</b>	<b>Ref</b>	Bağımsız Denetimden Geçmiş <b>2025</b>	Bağımsız Denetimden Geçmiş <b>2024</b>
<b>Dönem karı</b>		<b>565.495</b>	<b>847.824</b>
<b>Diğer kapsamlı gelirler</b>			
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>(23.341)</b>	<b>19.957</b>
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları / (azalışları)	20	(26.599)	29.723
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	20	(4.523)	(3.113)
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler</b>			
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları / (azalışları) , vergi etkisi	20	6.650	(7.431)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları, vergi etkisi	20	1.131	778
<b>Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar</b>		<b>126.763</b>	<b>(420.828)</b>
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları/ (kayıpları)	20	169.017	(561.104)
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları / (kayıpları), vergi etkisi	20	(42.254)	140.276
<b>Diğer kapsamlı gelir / (gider)</b>		<b>103.422</b>	<b>(400.871)</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>668.917</b>	<b>446.953</b>
<b>Dönem karının dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		408.234	85.441
Ana ortaklık payları		260.683	361.512

**ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**2025 VE 2024 YILLARINA AİT**

**KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Paylara ilişkin primler	Tanımlanmış		Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş Karlar		Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
				Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)			Geçmiş yıl kar	Net dönem karı			
<b>1.01.2024</b>												
<b>Dönem başı bakiyeler</b>	1.008.000	5.877.356	3.999	47.737	(1.906)	288.735	131.597	5.542.386	2.368.680	<b>15.266.584</b>	197.136	<b>15.463.720</b>
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	2.368.680	(2.368.680)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	22.292	(2.335)	(420.828)	-	-	762.383	<b>361.512</b>	85.441	<b>446.953</b>
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-	-	(2.844.059)	-	<b>(2.844.059)</b>	4.651.680	<b>1.807.621</b>
Diğer değişiklikler nedeniyle azalış	-	-	-	-	-	-	-	(274.837)	-	<b>(274.837)</b>	-	<b>(274.837)</b>
<b>31.12.2024</b>	<b>1.008.000</b>	<b>5.877.356</b>	<b>3.999</b>	<b>70.029</b>	<b>(4.241)</b>	<b>(132.093)</b>	<b>131.597</b>	<b>4.792.170</b>	<b>762.383</b>	<b>12.509.200</b>	<b>4.934.257</b>	<b>17.443.457</b>
<b>1.01.2025</b>												
<b>Dönem başı bakiyeler</b>	1.008.000	5.877.356	3.999	70.029	(4.241)	(132.093)	131.597	4.792.170	762.383	<b>12.509.200</b>	4.934.257	<b>17.443.457</b>
Transferler	4.032.000	(4.032.000)	-	-	-	-	-	762.383	(762.383)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(19.949)	(3.392)	126.763	-	-	157.261	<b>260.683</b>	408.234	<b>668.917</b>
Diğer değişiklikler nedeniyle artış	-	-	-	-	-	-	-	1.697	-	<b>1.697</b>	-	<b>1.697</b>
<b>31.12.2025</b>	<b>5.040.000</b>	<b>1.845.356</b>	<b>3.999</b>	<b>50.080</b>	<b>(7.633)</b>	<b>(5.330)</b>	<b>131.597</b>	<b>5.556.250</b>	<b>157.261</b>	<b>12.771.580</b>	<b>5.342.491</b>	<b>18.114.071</b>

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

**ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**2025 VE 2024 YILLARINA AİT**  
**KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ref	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31.12.2024
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>739.103</b>	<b>(147.688)</b>
<b>Dönem karı (zararı)</b>		<b>565.495</b>	<b>847.824</b>
<b>Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>1.222.070</b>	<b>1.567.920</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13-14	57.945	55.416
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	3-5	2.052	(148)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		2.096	1.446
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler		19.104	4.001
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(135.719)	(42.692)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		92.309	61.630
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(11.647)	(32.202)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	12	(282.239)	582.372
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		148.679	100.289
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	7	13.291	48.767
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	17	1.126.932	(359.278)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	24	117.200	27.287
Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler		129.502	(570.768)
Kar (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		(57.435)	1.691.800
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>(1.157.766)</b>	<b>(2.589.166)</b>
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	6	3.079	(35.260)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	3-5	(136.208)	53.126
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	9	(543.517)	(112.828)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	10	(839.847)	(3.439.812)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	11	75.927	(343.266)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	5	384.507	294.890
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	18	385	3.590
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(13.583)	5.988
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	11	(72.096)	1.030.819
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(16.413)	(46.413)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>109.304</b>	<b>25.734</b>
Alınan faiz	25	132.138	34.071
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	18	(5.408)	(4.203)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	27	(17.426)	(4.134)
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(246.719)</b>	<b>(357.328)</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	13	15.647	12.429
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(183.979)	(205.681)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		68.635	19.372
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(147.022)	(183.448)
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(430.525)</b>	<b>425.772</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		-	311.720
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(60.907)	-
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış	3	-	190.817
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki azalış	3	(252.821)	-
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(36.863)	(16.620)
Ödenen faiz	25	(79.934)	(60.145)
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>61.859</b>	<b>(79.244)</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	4	<b>20.214</b>	<b>80.756</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin enflasyon etkisi</b>		<b>6.245</b>	<b>24.947</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>88.318</b>	<b>26.459</b>

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

**ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

**1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ("Şirket") 1991 yılında Konya'da Simpaş Seydişehir İhtiyaç Maddeleri Pazarlama Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi unvanıyla kurulmuş, sonrasında 7.04.2021 tarihli Olağanüstü Genel Kurul'da yapılan esas sözleşme değişikliğiyle şu anki unvanı olan Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

Grup, gayrimenkul yatırım sektöründe faaliyet göstermeye devam etmektedir.

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

Grup'un 31.12.2025 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 64 kişidir. (31.12.2024 :43 kişi)

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

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

Grup'un çıkarılmış sermayesi 5.040.000 TL'dir ve 5.040.000.000 adet hisseye ayrılmıştır. Şirket sermayesinin 352.800.000 adet hisseye tekabül eden kısmı (A) grubu nama yazılı ve 4.687.200.000 adet hisseye tekabül eden kısmı (B) grubu nama yazılı hisselerden oluşmaktadır.

Grup'un sermaye yapısı ve pay dağılımı aşağıdaki gibidir;

Ortaklar	31.12.2025		31.12.2024	
	Pay oranı (%)	Pay Tutarı	Pay oranı (%)	Pay Tutarı
Loras Holding A.Ş.	7	352.800	7	70.560
Diğer	93	4.687.200	93	937.440
<b>Toplam Sermaye</b>	<b>100</b>	<b>5.040.000</b>	<b>100</b>	<b>1.008.000</b>

31.12.2025 tarihi itibarıyla, Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 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	2023
Loras Real Estate İnşaat A. Ş.	Gayrimenkul	2024

**Konsolide Finansal tabloların onaylanması**

Konsolide finansal tablolar, 11 Mart 2026 tarihli Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Konsolide finansal tablolar, Genel Kurul'da onaylanması sonucu kesinleşecektir.

# ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

#### 2.1.1. Uygulanan Finansal Raporlama Standartları

Grup'un 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.

Konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

#### Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama

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, 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolarını da 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	3 Yıllık Birleşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2025	3.513,87	1,00000	211%
31 Aralık 2024	2.684,55	1,30892	291%
31 Aralık 2023	1.859,38	1,88981	268%

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.

## ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

- 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.

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

- Bilançodaki 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 kar veya zarar tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

### 2.1.2. Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

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

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

- TMS 21 Değişiklikleri- Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

*Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.*

#### b) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

*Söz konusu standart, Grup için geçerli değildir.*

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

- TFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

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

- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

## ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 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 işlemlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

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

Söz konusu standart, Grup için geçerli değildir.

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

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- UMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Kasım 2025 tarihinden UMSK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir fonksiyonel para biriminden yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, fonksiyonel para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışı işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, UMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

### 2.1.3. İşlevsel ve Sunum Para Birimi

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

### 2.1.4. Konsolidasyon esasları

Konsolide finansal tablolarında 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	31.12.2025	31.12.2024
Kule Yönetim ve Organizasyon ve Danışmanlık A.Ş.	%100,00	%100,00
Zermeram Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi (Eski ünvanı: ASPO)	%99,00	%99,00
İrent Oto Kiralama ve Filo Hizmetleri Ticaret A.Ş.	%100,00	%100,00
Loras Gayrimenkul Yatırım A. Ş.	%64,82	%64,82
Loras Real Estate İnşaat A. Ş.	%100,00	%100,00

## ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla Ana Ortaklık bünyesinde konsolide edilen yukarıdaki bağlı ortaklıklar kontrol gücünün Grup'a ait olması nedeniyle "tam konsolidasyon metodu" ile konsolide edilmiştir. Buna göre konsolide finansal durum tabloları ve kar veya zarar tabloları aşağıda açıklanan ana esaslara göre düzenlenmiştir:

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

b) Konsolidasyon kapsamındaki ortaklıkların 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 konsolide finansal durum tablolarında gösterilmiştir.

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

e) Konsolidasyon kapsamındaki ortaklıkların 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 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 konsolide kar veya zarar tablolarına dahil eder ve bu tarihte konsolide finansal durum tablolarında iktisap edilenin tanımlanabilir her bir varlık ve borcunu, ayrıca varsa iktisap nedeniyle ortaya çıkan şerefîye veya negatif şerefîyeyi konsolide kar veya zarar tablolarına alır.

Yabancı para cinsinden yapılan işlemleri ve bakiyeleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Konsolide finansal durum tablolarında yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar 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 konsolide kar veya zarar tablolarına yansıtılmaktadır.

### 2.1.5. İşletmenin Sürekliliği

Konsolide finansal tablolar, Grup'un ve konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıklarının 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.

### 2.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem 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 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır.

### 2.3. 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 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.

### 2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

#### İlişkili taraflar

Aşağıdaki kriterlerin birinin varlığında, taraf; Grup ile ilişkili sayılır:

- Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla: İşletmeyi kontrol etmesi, işletme tarafından kontrol edilmesi ya da işletme ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere)
  - Grup üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması,
  - Grup üzerinde ortak kontrole sahip olması,
- Tarafın, Grup'un bir iştiraki olması,
- Tarafın, Grup'un ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması,
- Tarafın, Grup'un veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması,
- Tarafın, (a) ya da (d) de bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması,
- Tarafın, kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e)'de bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması;
- Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

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

#### Ticari alacaklar

Grup tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar ertelenen finansman gelirinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin çok büyük olmaması durumunda, orijinal fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek kar veya zarar tablosuna gelir olarak kaydedilir.

**ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

**Stoklar**

Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Maliyet, ağırlıklı ortalama maliyet metodu ile hesaplanmaktadır. Stoklara dahil edilen maliyeti oluşturan unsurlar malzeme, direkt işçilik ve genel üretim giderleridir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından, tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli satış maliyetlerinin indirilmesiyle elde edilen tutardır.

**Finansal varlıklar**

**Sınıflandırma ve ölçüm**

Grup, finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değeri konsolide diğer kapsamlı gelir tablolarına yansıtılan finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebelemektedir. Sınıflandırma, finansal varlıklardan faydalanma amaçlarına göre belirlenen iş modeli ve beklenen nakit akışları esas alınarak yapılmaktadır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

**- İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar**

Yönetimin sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme iş modelini benimsediği ve sözleşme şartlarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içerdiği, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıkları itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır. Vadeleri finansal durum tablosu tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, konsolide finansal durum tablolarında "ticari alacaklar" ve "nakit ve nakit benzerleri" kalemlerini içermektedir.

**Değer düşüklüğü**

Değer düşüklüğü Grup, stoklarını TMS 2, ticari alacaklarını TFRS 9 ve maddi duran varlıklarını TMS 36 kapsamında değer düşüklüğü açısından değerlendirir; gerekli görülen durumlarda karşılık ayırarak finansal tablolara yansıtılır.

**- Gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar**

Yönetimin sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme ve/veya satış yapma iş modelini benimsediği varlıklar gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır. Yönetim, ilgili varlıkları bilanço tarihinden itibaren 12 ay içinde elden çıkarmaya niyetli değilse söz konusu varlıklar duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. Grup özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için ilk muhasebeleştirme sırasında yatırımın gerçeğe uygun değer farkının diğer kapsamlı gelire veya kâr veya zarar tablosuna yansıtılan özkaynak yatırımı olarak değişmez bir seçim yapar:

**i) Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar**

Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar, finansal durum tablolarında "finansal yatırımlar" kalemlerini içermektedir. Grup, söz konusu varlıklarını gerçeğe uygun bedelinden ölçer. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar kar veya zarara yansıtılır.

**ii) Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar**

Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar, finansal durum tablolarında "finansal yatırımlar" kalemlerini içermektedir. Grup, söz konusu varlıklarını gerçeğe uygun bedelinden ölçer. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar kar veya zarara yansıtılır.

## **ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI** **31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

---

### **Finansal borçlar**

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile konsolide finansal tablolarda takip edilirler. Alınan finansal borç tutarı (işlem giderleri hariç) ile geri ödeme değeri arasındaki fark, konsolide kar veya zarar tablolarında finansal borç süresince tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Grup'un bilanço tarihinden itibaren 12 ay için yükümlülüğü geri ödemeyi erteleme gibi koşulsuz hakkı bulunmuyorsa finansal borçlar, kısa vadeli yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

### **Ticari borçlar**

Ticari borçlar, gerçeğe uygun değerleriyle deftere alınır ve müteakip dönemlerde iskonto edilmiş değerleri ile muhasebeleştirilir.

### **Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması**

Bütün finansal varlık alım ve satımları işlem tarihinde, yani Grup'un varlığı almayı veya satmayı taahhüt ettiği tarihte kayıtlara yansıtılır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teamül ve düzenlemelerle belirlenen zaman dilimi içerisinde finansal varlığın teslimini gerektiren alım satımlardır.

Bir finansal varlık (ya da finansal varlığın veya benzer finansal varlıklardan oluşan grubun bir kısmı);

- Varlıktan nakit akımı elde etme hakkına ilişkin sürenin bitmiş olması durumunda;
- Grup'un varlıktan nakit akımı elde etme hakkı olmakla birlikte, üçüncü kişilere direkt devretme zorunluluğu olan bir anlaşma kapsamında çok fazla zaman geçirmeden tamamını ödeme yükümlülüğü olması durumunda;
- Grup'un finansal varlıktan nakit akımlarını elde etme hakkını devretmesi ve (a) varlık ile ilgili tüm risk veya ödüllerin devredilmiş veya (b) tüm hak ya da ödüllerin transfer edilmemiş olmasına rağmen, varlık üzerindeki tüm kontrolleri transfer etmiş olması durumunda kayıtlardan çıkarılır.

Grup'un varlıktan nakit akımı elde etmesi hakkını devretmesi bununla birlikte tüm risk ya da menfaatlerin transfer edilmemesi veya üzerindeki kontrolü devretmemesi durumunda, varlık, Grup'un varlık ile devam eden ilişkisine bağlı olarak konsolide finansal tablolara taşınır.

Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır.

### **Nakit ve nakit benzerleri**

Nakit akım tablosunda sunmak amacı ile nakit ve nakit benzerleri, işletmedeki nakit, finansal kuruluşlarda tutulan vadesiz mevduat, orijinal vadeleri üç ay veya üç aydan kısa tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen diğer kısa vadeli yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan yatırımları, kredi kartı alacaklarını ve bankalar nezdindeki cari hesapları kapsar.

**ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

**Maddi duran varlıklar**

Maddi duran varlıklar, yeniden değerlendirme yöntemi ile değerlendirilen varlıklar hariç olmak üzere, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Amortisman, maddi varlıkların faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlıkların amortisman dönemleri, tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak, aşağıda belirtilmiştir:

Maddi duran varlıkların tahmini faydalı ömürlerini gösteren amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	<b>Faydalı Ömür (Yıl)</b>
Binalar	50
Tesis, makina ve cihazlar	10
Taşıtlar	5
Mobilya ve demirbaşlar	4 – 10

Maddi varlıklarda değer düşüklüğü olduğuna işaret eden koşulların mevcut olması halinde, olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla inceleme yapılır ve bu inceleme sonunda maddi varlığın kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer, ilgili maddi varlığın mevcut kullanımından gelecek net nakit akışları ile net satış fiyatından yüksek olanı olarak kabul edilir.

Maddi varlıkların elden çıkartılması dolayısıyla oluşan kar ve zararlar, yatırım faaliyetlerinden gelirler/ giderler kalemleri altında muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğunda konsolide kar veya zarar tablolarında gider kalemleri içinde muhasebeleştirilir.

**Diğer maddi olmayan duran varlıklar**

Maddi olmayan duran varlıklar, tanımlanabilir olması, ilgili kaynak üzerinde kontrolün bulunması ve gelecekte elde edilmesi beklenen bir ekonomik faydanın varlığı kriterlerine göre finansal tablolara alınmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve varsa kalıcı değer kayıpları düşülerek ifade edilmişlerdir. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst bazında itfa edilmektedirler.

**Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

Mal ve hizmetlerin üretiminde, tedarikinde ya da idari amaçla kullanılmak veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira geliri ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan arsa, bina ya da binanın bir kısmı veya her ikisi yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerini konsolide finansal tablolarında Gerçeğe Uygun Değer Yöntemi ile ölçmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller finansal tablolarda Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'ndan gayrimenkul değerlendirme yetkisi almış Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından belirlenen gerçeğe uygun değeri ile gösterilmiştir.

Gerçeğe uygun değerdeki değişiklikten kaynaklanan kazançlar oluştuğu dönemde konsolide kar veya zarar tablolarıyla ilişkilendirilmektedir.

## **ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI** **31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

---

### **Varlıklarda değer düşüklüğü**

Grup, her bir konsolide finansal durum tablosu tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir.

Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akışlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları konsolide kar veya zarar tablolarında muhasebeleştirilir.

### **Kiralama işlemleri**

#### **Grup – kiralayan olarak**

Faaliyet kiralamalarından elde edilen kira geliri, ilgili kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile muhasebeleştirilir. Faaliyet kiralamasının gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katlanılan doğrudan başlangıç maliyetleri kiralanan varlığın maliyetine dâhil edilir ve doğrusal yöntem ile kira süresi boyunca itfa edilir.

Bir sözleşmenin kiralamaya ilişkin olan ve olmayan unsurlar içermesi halinde Grup, sözleşmede belirtilmiş bedeli her bir unsura dağıtmak için TFRS 15 standardını uygular.

#### **Grup- kiracı olarak**

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan kira ödemeleri değişken kira ödemelerinden oluşmaktadır. TFRS 16 standardı kapsamında yer almayan söz konusu değişken kira ödemeleri, ilgili dönemde konsolide kar veya zarar tablosuna kira gideri olarak kaydedilmektedir.

### **Borçlanmalar ve borçlanma maliyetleri**

Borçlanmalar ilk muhasebeleştirme esnasında gerçeğe uygun değerinden katlanılan işlem maliyetleri düşülerek muhasebeleştirilirler. Borçlanmalar ilk muhasebeleştirmenin ardından itfa edilmiş maliyetlerinden ölçülürler. Tahsil edilen tutar (işlem maliyetleri düşülmüş) ile geri alınan tutar arasındaki fark, etkin faiz yöntemi kullanılmak sureti ile dönem süresince konsolide kar veya zarar tablolarında muhasebeleştirilir.

Borçlanmalar sözleşmede belirtilen yükümlülük yerine getirildiğinde, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında bilançodan çıkarılır. Ortadan kalkması veya başka bir tarafa devredilen finansal borcun defter değeri ile devredilen her türlü nakit dışı varlık veya üstlenilen her türlü borç da dahil olmak üzere anılan borca ilişkin olarak ödenen tutar arasındaki fark, diğer gelir veya finansman gideri olarak kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Bir finansal borcun koşulları yeniden görüşüldüğünde ve işletme finansal bir borcun tamamının ya da bir kısmının (borcun özkaynakla takası) ortadan kalkması amacıyla kredi verene özkaynağa dayalı araçlar ihraç ettiğinde, finansal borcun defter değeri ile ihraç edilen özkaynağa dayalı aracın gerçeğe uygun değeri arasındaki fark olarak ölçülen bir kazanç veya kayıp konsolide kar veya zarar tablolarında muhasebeleştirilir.

Borçlanmalar, Grup'un borcun ödemesini raporlama döneminin sonundan itibaren en az on iki ay süreyle erteleyebilmesine yönelik koşulsuz bir hakkının bulunmaması durumunda kısa vadeli olarak sınıflandırılır.

### **Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler**

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

## ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

### **Cari vergi**

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, konsolide kar veya zarar tablolarında yer verilen kârdan farklılık gösterir. Grup'un cari vergi yükümlülüğü konsolide finansal tabloların tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

### **Ertelenmiş vergi**

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin konsolide finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların yükümlülük yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Şerefiye veya işletme birleşmeleri dışında varlık veya yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından dolayı oluşan ve hem ticari hem de mali kar veya zararı etkilemeyen geçici zamanlama farklarına ilişkin ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmaz.

Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, her konsolide finansal durum tablosu tarihi itibarıyla gözden geçirilir.

Ertelenmiş vergi varlığının bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde, ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemde geçerli olması beklenen konsolide finansal durum tabloları tarihi itibarıyla kanunlaşmış veya önemli ölçüde kanunlaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un konsolide finansal durum tabloları tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanma ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olunması ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması şartıyla ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

### **Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları**

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, Türk İş Kanunu ve bağlı ortaklıkların faaliyet gösterdikleri ülkelerde geçerli olan kanunlar uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket, en az bir yıllık hizmetini tamamlayan, kendi isteği ile işten ayrılması veya uygunsuz davranışlar sonucu iş akdinin feshedilmesi dışında kalan sebepler yüzünden işten çıkarılan, vefat eden veya emekliye ayrılan her personeline toplu olarak kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal kazanç ve kayıplar oluştuğu dönem içinde diğer kapsamlı gelir/gider olarak özkaynaklara yansıtılır.

### **Kur değişiminin etkileri**

Yabancı para cinsinden yapılan işlemleri ve bakiyeleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Finansal durum tablolarında yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar 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 konsolide kar veya zarar tablolarına yansıtılmaktadır.

## ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

### Hasılat

Grup, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı konsolide finansal tablolarına kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.

Grup aşağıda yer alan temel prensipler doğrultusunda hasılatı konsolide finansal tablolarına kaydetmektedir:

- Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Grup aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir:

- Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uyarınca) onaylamış ve kendi edimlerini ifa etmeyi taahhüt etmektedir,
- Grup her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,
- Grup devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- Grup'un müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir. Bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken işletme, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilmesini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır.

### Ödenmiş sermaye

Adi pay senetleri özkaynaklarda sınıflandırılır. Yeni pay senedi ve opsiyon ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

### Ertelenen finansman geliri / gideri

Ertelenen finansman gelir/gideri vadeli satışlar ve alımların üzerinde bulunan finansal gelirler ve giderleri temsil eder. Bu gelirler ve giderler, kredili satış ve alımların süresi boyunca, etkin faiz oranı ile hesaplanır ve esas faaliyetlerden diğer gelirler ve esas faaliyetlerden diğer giderler hesapları altında gösterilir.

### Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Grup'un geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması durumunda ilgili yükümlülük karşılık olarak konsolide finansal tablolara alınır. Koşullu yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Koşullu yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu koşullu yükümlülük, güvenilir tahminin yapılmadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin konsolide finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

Grup, koşullu yükümlülüklerin muhtemel hale geldiği ancak ekonomik fayda içeren kaynakların tutarı hakkında güvenilir tahminin yapılamaması durumunda ilgili yükümlülüğü dipnotlarda göstermektedir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam anlamıyla kontrolünde bulunmayan bir veya birden daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, koşullu varlık olarak değerlendirilir. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda koşullu varlıklar konsolide finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

## **ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI** **31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)*

---

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödemesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

### **Pay başına kazanç**

Konsolide kar veya zarar tablolarında belirtilen pay başına kazanç, ana ortaklık payına düşen konsolide net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Konsolide kar veya zarar tablolarında belirtilen pay başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

### **Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması**

Faaliyet bölümleri, Grup'un faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili organlara veya kişilere sunulan iç raporlama ve stratejik bölümlere paralel olarak değerlendirilmektedir. Söz konusu bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performansının değerlendirilmesi amacıyla Grup'un faaliyetlerine ilişkin stratejik karar almaya yetkili organlar ve kişiler, Grup'un üst düzey yöneticileri olarak tanımlanmıştır.

### **Nakit akış tablosu**

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan, vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

### **Bilanço tarihinden sonraki olaylar**

Konsolide finansal durum tabloları tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, konsolide finansal durum tabloları tarihi ile konsolide finansal durum tablolarının yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Grup, konsolide finansal durum tabloları tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, konsolide finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

### **2.5. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları**

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında Grup yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, konsolide finansal durum tabloları tarihi itibarı ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla kar ve zarar tutarlarını belirleyen değerlendirmeler, varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir.

Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde konsolide kar veya zarar tablolarına yansıtılmaktadır.

**ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımların başlıcaları aşağıdaki gibidir:

- Finansal varlıklar üzerindeki değer düşüklüklerinin tahmini.
- Kayıtlara alınacak ertelenen vergi varlığı tutarının tespiti, ilerideki dönemlerdeki vergilendirilebilir karın tutarı ve zamanlaması konularında önemli tahminler ve yönetim değerlendirmeleri.
- Grup kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında çalışan devir hızı, iskonto oranları ve maaş artışları gibi aktüeryal varsayımlarda bulunmaktadır.
- Muhasebe politikaları gereğince karşılıklar Grup'un geçmiş olaylar sonucunda, elinde bulundurduğu yasal ya da yaptırıcı bir yükümlülüğün mevcut bulunması ve bu yükümlülüğü yerine getirmek amacıyla geleceğe yönelik bir kaynak çıkışının muhtemel olduğu, ayrıca ödenecek miktarın güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiği durumlarda ayrılmaktadır. Grup, sonuçları belirsiz çeşitli yasal süreçlere, taleplere ve düzenleyici müzakerelere tabidir. Grup, diğer faktörlerin yanında olumsuz sonuçların gerçekleşme olasılığını ve zararı makul bir şekilde tahmin edebilme olasılığını değerlendirir. Bu faktörlerdeki öngörülemeyen olaylar ve değişiklikler, Grup'un muhasebeleştiği herhangi bir husus veya karşılığın (daha önce muhtemel olduğu düşünülmeyen veya makul bir hesaplama yapılmadığı için karşılık ayırmadığı) artmasını veya azalmasını gerektirebilir.

**3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

**a. İlişkili taraflardan ticari alacaklar**

	31.12.2025	31.12.2024
Selva Gıda Sanayi A.Ş. (*)	65.987	-
Norm Yeşil Enerji A.Ş.	587	-
Loras Holding A.Ş.	134	-
1M İnşaat A.Ş.	133	-
İttifak İnşaat A.Ş.	133	-
Belya Turizm İnşaat Enerji Bilişim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	122	-
Loras İnşaat A.Ş.	-	1.754
	<b>67.096</b>	<b>1.754</b>

(\*) Şirketin üçüncü kişilere gerçekleştirmiş olduğu gayrimenkul satışları kapsamında, ilgili alıcılardan bazılarının Selva Gıda Sanayi A.Ş.' den olan alacakları temlik alınmıştır. Söz konusu temlik işlemi sonucunda ilgili tutarlar Şirket'in Selva Gıda Sanayi A.Ş.'den alacakları içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

**b. İlişkili taraflardan diğer alacaklar**

	31.12.2025	31.12.2024
Loras Holding A.Ş. (*)	567.194	-
Loras İnşaat A.Ş.	72.686	95.140
	<b>639.880</b>	<b>95.140</b>

(\*) İşletme faaliyetlerinin finansmanında kullanılmak üzere ana ortaklara sağlanan emanet nitelikli alacaklardan kaynaklanmaktadır.

**ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

**c. İlişkili taraflara ticari borçlar**

	31.12.2025	31.12.2024
Loras Holding A.Ş. (1)	444.470	94.075
Loras İnşaat A.Ş. (2)	303.413	290.598
3RD İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	9	12
	<b>747.892</b>	<b>384.685</b>

(1) Loras Holding A.Ş., grup şirketlerine merkezi yönetim kapsamında çeşitli hizmetler sunmaktadır. Bu hizmetler; finans hizmeti, mali danışmanlık ve kontrol hizmeti, muhasebe hizmeti, kurumsal iletişim hizmeti, iç denetim hizmeti, insan kaynakları hizmeti, sevk ve idare hizmeti ile teknik ve yazılım hizmetlerini kapsamaktadır.

(2) İnşaat yapım işinden kaynaklanan alacaklardan oluşmaktadır.

**d. İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler**

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Loras İnşaat A.Ş.</b>	<b>1.201</b>	<b>-</b>

**e. İlişkili taraflara diğer borçlar**

	31.12.2025	31.12.2024
Asaf 3. İstanbul Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	29.124	133.799
Loras İnşaat A.Ş.	24.757	172.903
Ödenecek temettüleri	2	2
	<b>53.883</b>	<b>306.704</b>

Şirket'in ilişkili taraflara diğer borçları finansman amaçlı tutarlardan oluşmaktadır. Şirket ilişkili taraflara olan borçları için ilişkili kuruluşlardan finansman amaçlı alınan tutarlara faiz hesaplamakta olup hesaplanan faizleri de içermektedir. İlişkili şirketlere uygulanan faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
TL	%47,18	%60,21
EURO	%6,96	%5,95
USD	%7,20	%7,96

**f. İlişkili taraflar ile ilgili giderler**

	2025	2024
Loras Holding A.Ş. (*)	121.573	49.474
Belya Turizm İnş. Enerji Bilişim San.ve Tic. A.Ş.	12.294	3.697
Loras İnşaat A.Ş.	8.403	-
Selva Gıda Sanayi A.Ş.	25	-
İmaş Makina A.Ş.	7	-
İM inşaat A.Ş.	6	-
	<b>142.308</b>	<b>53.171</b>

(\*) Loras Holding A.Ş. Grup'a yönetim danışmanlığı hizmeti sunmaktadır.

**ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

**g. İlişkili taraflardan elde edilen gelirler**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Loras Holding A.Ş. (*)	122.283	367
İmaş Makina A.Ş.	11.444	-
Selva Gıda A.Ş.	8.302	-
Belya Turizm İnşaat Enerji Bilişim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	4.062	217
Loras İnşaat A.Ş.	3.631	-
Big Power Enerji Hizmetleri A.Ş.	2.007	-
Norm Yeşil Enerji A.Ş.	505	-
1M İnşaat A.Ş.	111	-
İttifak inşaat A.Ş.	111	-
Selet Entegre Et ve Süt Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	22
	<b>152.456</b>	<b>606</b>

(\*) Loras Holding A.Ş., grup şirketlerine merkezi yönetim kapsamında çeşitli hizmetler sunmaktadır. Bu hizmetler; finans hizmeti, mali danışmanlık ve kontrol hizmeti, muhasebe hizmeti, kurumsal iletişim hizmeti, iç denetim hizmeti, insan kaynakları hizmeti, sevk ve idare hizmeti ile teknik ve yazılım hizmetlerini kapsamaktadır.

Söz konusu hizmetler, grup şirketlerinin operasyonel verimliliğinin artırılması, finansal ve idari süreçlerinin standartlaştırılması ve etkin bir iç kontrol yapısının tesis edilmesi amacıyla sağlanmaktadır.

**h. İlişkili taraflara sağlanan faydalar**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Ortaklara ve üst düzey yöneticilere ödenen ücretler</b>	<b>23.160</b>	<b>20.862</b>

**4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Kasa	17	12
Bankalar, vadesiz mevduatlar	4.049	11.877
Bankalar, vadeli mevduatlar (*)	84.252	14.570
	<b>88.318</b>	<b>26.459</b>

(\*) Vadeli mevduatlar faiz oranı %38,27'dir.

Bankalardaki mevduatlar üzerinde 31.12.2025 tarihi itibarıyla herhangi bir blokaj veya kısıtlama bulunmamaktadır.

**5. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

**a. İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar**

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Müşterilerden alacaklar	68.073	39.063
Alacak senetleri	36.450	8.484
Şüpheli ticari alacaklar	2.295	318
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(2.295)	(318)
	<b>104.523</b>	<b>47.547</b>

**ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

*Şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu:*

	2025	2024
Dönem başı karşılık tutarı	318	963
Cari dönem karşılık gideri	2.053	-
Cari dönem iptaller/tahsiller	-	(149)
Parasal kayıp	(76)	(496)
	<b>2.295</b>	<b>318</b>

**b. İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar**

	31.12.2025	31.12.2024
Tedarikçilere borçlar	35.013	25.405
Borç senetleri	7.426	-
Diğer	7.910	7.225
	<b>50.349</b>	<b>32.630</b>

**6. FİNANSAL YATIRIMLAR**

Kısa vadeli:

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Yatırım fonu</b>	<b>16.329</b>	<b>45.734</b>

Uzun vadeli:

	31.12.2025	31.12.2024
Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal yatırımlar	16.500	73.294
Aktif piyasası olmayan finansal yatırımlar	48	48
	<b>16.548</b>	<b>73.342</b>

**Borsa fiyatıyla değerlendirilen finansal yatırımlar:**

	31.12.2025		31.12.2024	
	Oranı	TL	Oranı	TL
İmaş Makina Sanayi A.Ş.	-	-	%0,43	61.203
Loras Holding A.Ş.	%0,55	16.500	%0,55	12.091
		<b>16.500</b>		<b>73.294</b>

31 Aralık tarihinde sona eren hesap dönemleri için gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire kaydedilen varlıkların hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
Dönem başı	73.294	604.886
Gerçeğe uygun değer değişimi	4.410	(420.828)
Girişler	-	3.556
Çıkışlar	(61.204)	(114.320)
	<b>16.500</b>	<b>73.294</b>

**ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

**Aktif piyasası olmayan finansal yatırımlar:**

	31.12.2025		31.12.2024	
	Oran	TL	Oran	TL
<b>Konbeltaş Konya İnşaat Taş. Hiz. Elekt. Üretim A.Ş.</b>	<b>&lt;%2</b>	<b>48</b>	<b>&lt;%2</b>	<b>48</b>

**7. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR**

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

	31.12.2025		31.12.2024	
	Pay Tutarı	Pay Oranı(%)	Pay Tutarı	Pay Oranı(%)
Alzamil Gayrimenkul İnş. Tur. San. ve Tic. Ltd. Şti.	33.750	45	33.750	45
Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.	22.500	30	22.500	30
Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	18.000	24	18.000	24
Loras İnşaat A.Ş.	750	1	750	1

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

	31.12.2025	31.12.2024
Varlıklar	284.020	334.168
Yükümlülükler	22.102	11.619
Özkaynaklar	261.918	322.549
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Hasılat	191	36.636
Net dönem zararı	(55.379)	(203.197)
Dönem zararında Grup'un payı	(13.291)	(48.768)

**8. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR**

**Kısa vadeli borçlanmalar**

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Diğer</b>	<b>2</b>	<b>-</b>

**Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları**

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Kiralama yükümlülükleri</b>	<b>55.871</b>	<b>82.026</b>

**Uzun vadeli borçlanmalar**

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Kiralama işlemlerinden borçlar</b>	<b>102.915</b>	<b>163.822</b>

**ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

**9. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**

**a. İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar**

Kısa vadeli:

	31.12.2025	31.12.2024
Verilen depozito ve teminatlar	450	-
Vergi dairesinden alacaklar	86	-
Diğer	9	12
	<b>545</b>	<b>12</b>

Uzun vadeli:

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Verilen depozito ve teminatlar</b>	<b>17.866</b>	<b>19.622</b>

**b. İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar**

	31.12.2025	31.12.2024
Alınan depozito ve teminatlar	1.517	36.336
Ödenecek vergi ve fonlar	35.792	14.556
	<b>37.309</b>	<b>50.892</b>

**10. STOKLAR**

	31.12.2025	31.12.2024
Gayrimenkul stokları	5.216.278	4.784.212
Ticari mallar	422.406	14.625
	<b>5.638.684</b>	<b>4.798.837</b>

Stoklar üzerinde sigorta teminat bedeli 31.12.2025 tarihi itibarıyla 2.463 TL'dir. (31.12.2024: Bulunmamaktadır).

**11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

**a. Peşin ödenmiş giderler**

Kısa vadeli:

	31.12.2025	31.12.2024
Verilen sipariş avansları	83.382	307.547
Gelecek aylara ait giderler	9.200	3.664
İş avansları	303	-
Personel avansları	59	75
	<b>92.944</b>	<b>311.286</b>

**ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

<u>Uzun vadeli:</u>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Verilen avanslar	1.182.555	1.039.354
Gelecek yıllara ait giderler	-	1.987
	<b>1.182.555</b>	<b>1.041.341</b>

**b. Ertelenmiş gelirler**

<u>Kısa vadeli:</u>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Alınan diğer avanslar	175.820	27.573
Konut satışına ilişkin alınan avanslar	606.422	793.759
	<b>782.242</b>	<b>821.332</b>
<u>Uzun vadeli:</u>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Konut satışına ilişkin alınan avanslar</b>	<b>340.006</b>	<b>373.012</b>

**12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

31.12.2025 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir:

<b>1.01.2025</b>	<b>Açılış</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkış</b>	<b>Gerçeğe uygun değer farkı</b>	<b>Transfer</b>	<b>31.12.2025</b>
Kule Site AVM	9.984.990	302	-	382.993	-	10.368.285
Ereğli Park Site AVM	1.425.981	-	-	39.645	-	1.465.626
Kule Plaza İş Merkezi	270.733	-	-	5.027	-	275.760
Karatay Bina	385.517	-	(130.924)	(52.143)	-	202.450
Kadınhanı Bina	372.119	-	-	(45.479)	-	326.640
Kule Yanı Otopark Arsa	48.622	-	-	479	-	49.101
Mengene Bina	40.972	-	-	2.600	-	43.572
Pelitevler Bina	21.491	-	-	(161)	-	21.330
Seydişehir Bina	92.122	-	-	3.595	-	95.717
Mete Konakları Daire	14.791	-	(14.791)	-	-	-
Kumköprü Bina	56.296	-	-	2.197	-	58.493
Sarnıç Bina	37.603	-	-	897	-	38.500
Kanyonpark Daire	49.889	-	(33.579)	607	-	16.917
Özlem Konutları Daire	10.145	-	-	68	-	10.213
Marmaris Otel	494.218	71.349	-	(130.476)	-	435.091
Toskana Vadisi Villa	76.860	-	-	-	(76.860)	-
Bodrum	-	75.371	-	(3.371)	-	72.000
İkitelli Bina	240.572	-	-	(3.879)	-	236.693
Arasta AVM	584.668	-	-	45.789	-	630.457
Tömek Arsa	179.550	-	-	31.367	-	210.917
Eski Kum Ocağı	-	-	-	2.484	-	2.484
	<b>14.387.139</b>	<b>147.022</b>	<b>(179.294)</b>	<b>282.239</b>	<b>(76.860)</b>	<b>14.560.246</b>

**ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2024 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir:

<b>1.01.2024</b>	<b>Açılış</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkış</b>	<b>Gerçeğe uygun değer farkı</b>	<b>31.12.2024</b>
Kule Site AVM	1.485.150	-	-	(500.160)	9.984.990
Ereğli Park Site AVM	1.452.119	-	-	(26.138)	1.425.981
Kule Plaza İş Merkezi	265.763	-	-	4.970	270.733
Karatay Bina	455.500	-	-	(69.983)	385.517
Kadınhanı Bina	335.123	-	-	36.996	372.119
Kule Yanı Otopark Arsa	49.553	-	-	(931)	48.622
Mengene Bina	37.877	-	-	3.095	40.972
Pelitevler Bina	21.230	-	-	261	21.491
Seydişehir Bina	85.079	-	-	7.043	92.122
Mete Konakları Daire	43.088	-	(28.725)	428	14.791
Kumköprü Bina	66.262	-	-	(9.966)	56.296
Sarnıç Bina	40.480	-	-	(2.877)	37.603
Kanyonpark Daire	45.902	-	-	3.987	49.889
Özlem Konutları Daire	25.678	-	-	(15.533)	10.145
Marmaris Otel	467.024	-	-	27.194	494.218
Toskana Vadisi Villa	72.824	-	-	4.036	76.860
İkitelli Bina	286.476	-	-	(45.904)	240.572
Arasta AVM	579.660	-	-	5.008	584.668
Tömek Arsa	-	183.448	-	(3.898)	179.550
	<b>14.814.788</b>	<b>183.448</b>	<b>(28.725)</b>	<b>(582.372)</b>	<b>14.387.139</b>

31.12.2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin sigorta teminat bedeli 7.889.422 TL'dir. (31.12.2024: 5.296.245 TL).

31.12.2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 401.950 TL ipotek bedeli bulunmaktadır. (31.12.2024: 92.554 TL).

*Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri ve faaliyet giderleri:*

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri	736.234	471.745
Yatırım amaçlı gayrimenkul için yapılan faaliyet giderleri	389.621	215.760

**ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

**13. MADDİ DURAN VARLIKLAR**

31.12.2025 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Maliyet</b>	<b>01.01.2025</b>	<b>2.İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Değerleme</b>	<b>Transfer</b>	<b>31.12.2025</b>
Binalar	124.597	-	-	(75.390)	76.732	125.939
Tesis, makine ve cihazlar	28.667	-	(2.244)	-	-	26.423
Taşıtlar	194.390	37.162	(42.530)	-	-	189.022
Demirbaşlar	21.647	160	-	-	-	21.807
Özel maliyetler	10.345	-	-	-	-	10.345
Yapılmakta olan yatırımlar	349.179	146.657	-	-	-	495.836
	<b>728.825</b>	<b>183.979</b>	<b>(44.774)</b>	<b>(75.390)</b>	<b>76.732</b>	<b>869.372</b>
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>						
Binalar	-	128	-	-	(128)	-
Tesis, makine ve cihazlar	10.377	2.587	(593)	-	-	12.371
Taşıtlar	50.803	41.374	(21.994)	-	-	70.183
Demirbaşlar	14.795	2.371	-	-	-	17.166
Özel maliyetler	2.382	1.724	-	-	-	4.106
	<b>78.357</b>	<b>48.184</b>	<b>(22.587)</b>	<b>-</b>	<b>(128)</b>	<b>103.826</b>
<b>Maddi duran varlıklar, net</b>	<b>650.468</b>					<b>765.546</b>

31.12.2024 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Maliyet</b>	<b>01.01.2024</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Yeniden değerlendirme</b>	<b>31.12.2024</b>
Binalar	47.737	47.137	-	29.723	124.597
Tesis, makine ve cihazlar	28.667	-	-	-	28.667
Taşıtlar	180.363	50.102	(36.075)	-	194.390
Demirbaşlar	21.647	-	-	-	21.647
Özel maliyetler	10.345	-	-	-	10.345
Yapılmakta olan yatırımlar	34.570	314.609	-	-	349.179
	<b>323.329</b>	<b>411.848</b>	<b>(36.075)</b>	<b>29.723</b>	<b>728.825</b>
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>					
Tesis, makine ve cihazlar	7.893	2.484	-	-	10.377
Taşıtlar	17.826	38.689	(5.712)	-	50.803
Demirbaşlar	12.148	2.647	-	-	14.795
Özel maliyetler	656	1.726	-	-	2.382
	<b>38.523</b>	<b>45.546</b>	<b>(5.712)</b>	<b>-</b>	<b>78.357</b>
<b>Maddi duran varlıklar, net</b>	<b>284.806</b>				<b>650.468</b>

Maddi duran varlıklar üzerinde sigorta teminat bedeli 31.12.2025 tarihi itibarıyla 247.068 TL'dir. (31.12.2024: 473.371 TL).

**ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

**14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

31.12.2025 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Maliyet</b>	<b>01.01.2025</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.12.2025</b>
Haklar	122.197	-	-	122.197
Bilgisayar programları	70.432	-	-	70.432
	<b>192.629</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>192.629</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	36.659	6.110	-	42.769
Bilgisayar programları	70.073	209	-	70.282
	<b>106.732</b>	<b>6.319</b>	<b>-</b>	<b>113.051</b>
<b>Maddi olmayan duran varlıklar, net</b>	<b>85.897</b>			<b>79.578</b>

31.12.2024 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Maliyet</b>	<b>01.01.2024</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.12.2024</b>
Haklar	122.197	-	-	122.197
Bilgisayar programları	70.432	-	-	70.432
	<b>192.629</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>192.629</b>
<b>Birikmiş amortismanlar</b>				
Haklar	30.549	6.110	-	36.659
Bilgisayar programları	69.755	318	-	70.073
	<b>100.304</b>	<b>6.428</b>	<b>-</b>	<b>106.732</b>
<b>Maddi olmayan duran varlıklar, net</b>	<b>92.325</b>			<b>85.897</b>

**15. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI**

31.12.2025 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>01.01.2025</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.12.2025</b>
Maliyet	17.211	-	-	17.211
Birikmiş amortismanlar	8.032	3.442	-	11.474
<b>Kullanım hakkı varlıkları, net</b>	<b>9.179</b>			<b>5.737</b>

31.12.2024 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>01.01.2024</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.12.2024</b>
Maliyet	17.211	-	-	17.211
Birikmiş amortismanlar	4.590	3.442	-	8.032
<b>Kullanım hakkı varlıkları, net</b>	<b>12.621</b>			<b>9.179</b>

**ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

**16. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR**

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar</b>	<b>7.268</b>	<b>7.268</b>

**17. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

**Kısa vadeli borç karşılıkları:**

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Dava karşılıkları</b>	<b>31.857</b>	<b>16.693</b>

**Teminat / Rehin / İpotek / Kefalet (TRİK)**

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihi itibarıyla Grup'un Teminat/Rehin/İpotek/Kefalet ("TRİK") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
A. Kendi Tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler	5.758.795	3.983.596
B. Bağlı Ortaklığı adına vermiş olduğu TRİK'ler	-	209.959
C. Olağan Ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'ler	-	-
D. Diğer TRİK'ler	1.883.716	1.319.728
-Ortaklar lehine verilen	-	-
-B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilen TRİK'ler	1.883.716	1.319.728
-C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'ler	-	-
	<b>7.642.511</b>	<b>5.513.283</b>

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİK'lerin özkaynaklara oranı 31.12.2025 itibarıyla %10,4'dır. (31.12.2024: %7,6)

**18. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**

**a. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar:**

	31.12.2025	31.12.2024
Personele borçlar	3.992	3.679
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	1.146	1.074
	<b>5.138</b>	<b>4.753</b>

**b. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar:**

Kısa vadeli:

	31.12.2025	31.12.2024
<b>İzin karşılıkları</b>	<b>1.322</b>	<b>822</b>

Uzun vadeli:

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Kıdem tazminatı karşılığı</b>	<b>4.367</b>	<b>2.611</b>

**ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu:

	2025	2024
Dönem başı karşılık tutarı	2.611	2.098
Hizmet maliyeti	1.402	991
Faiz maliyeti	538	423
Ödemeler	(5.408)	(4.203)
Aktüeryal farklar	5.868	3.970
Parasal kayıp	(644)	(668)
<b>Dönem sonu karşılık</b>	<b>4.367</b>	<b>2.611</b>

Türkiye'de mevcut kanunlar çerçevesinde, bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25, kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Hesaplama yapılırken aylık kıdem tazminatı tavanı aşılmamaktadır.

Grup'un kıdem tazminatı hesaplaması karşılığının hesaplanmasında 31.12.2025 tarihi itibarıyla geçerli olan 53.920 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31.12.2024: 41.828 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, grubun çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), grubun yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder.

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla, ekli mali tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

Buna göre toplam karşılığın hesaplanmasına yönelik aşağıdaki finansal ve demografik aktüeryal varsayımlar yapılmıştır:

	31.12.2025	31.12.2024
Net iskonto oranı (%)	3,09	1,29
Emekli olma olasılığına ilişkin devir hızı (%)	96,91	97

## 19. DİĞER VARLIKLAR

### a. Diğer dönen varlıklar

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Devreden KDV</b>	<b>191.402</b>	<b>183.470</b>

**ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

**20. ÖZKAYNAKLAR**

**a. Sermaye**

Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin 31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	31.12.2025		31.12.2024	
	Pay oranı (%)	Pay Tutarı	Pay oranı (%)	Pay Tutarı
Loras Holding A.Ş.	7	352.800	7	70.560
Diğer	93	4.687.200	93	937.440
<b>Toplam Sermaye</b>	<b>100</b>	<b>5.040.000</b>	<b>100</b>	<b>1.008.000</b>

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Sermaye düzeltme farkları</b>	<b>1.845.356</b>	<b>5.877.356</b>

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

**b. Paylara ilişkin primler**

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Hisse senedi ihraç primleri</b>	<b>3.999</b>	<b>3.999</b>

**c. Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)**

	31.12.2025	31.12.2024
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	50.080	70.029
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(7.633)	(4.241)
	<b>42.447</b>	<b>65.788</b>

**d. Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)**

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları (kayıpları)</b>	<b>(5.330)</b>	<b>(132.093)</b>

**e. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler**

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Yasal yedekler</b>	<b>131.597</b>	<b>131.597</b>

**f. Geçmiş yıllar karları**

	31.12.2025	31.12.2024
<b>Geçmiş yıl karları</b>	<b>5.556.250</b>	<b>4.792.170</b>

**ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

**21. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Yurtiçi satışlar	1.159.718	618.664
Diğer gelirler	112.159	78.623
Satıştan iadeler	(3.151)	(13.036)
	<b>1.268.726</b>	<b>684.251</b>
Satışların maliyeti	(736.122)	(373.188)
<b>Brüt kar</b>	<b>532.604</b>	<b>311.063</b>

**22. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
İlk madde malzeme ve ticari mal giderleri	317.258	-
Enerji giderleri	100.590	171.621
Katılım ve abone giderleri	141.434	91.171
Personel giderleri	99.081	74.212
Amortisman giderleri	57.945	55.416
Bakım onarım giderleri	38.170	19.957
Danışmanlık giderleri	61.691	19.838
Vergi giderleri	62.448	17.562
Kira giderleri	20.890	3.456
Diğer	123.055	61.690
	<b>1.022.562</b>	<b>514.923</b>

Amortisman ve itfa paylarının fonksiyonel dağılımı aşağıdaki gibidir:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Satışların maliyeti	44.153	37.352
Genel yönetim giderleri	13.792	18.064
	<b>57.945</b>	<b>55.416</b>

Personel giderlerinin fonksiyonel dağılımı aşağıdaki gibidir:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Satışların maliyeti	65.526	38.225
Genel yönetim giderleri	33.555	35.987
	<b>99.081</b>	<b>74.212</b>

**ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

**23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER**

*Esas faaliyetlerden diğer gelirler:*

	2025	2024
Ticari işlemlere ilişkin vade farkı geliri	3.581	8.620
Ticari işlemlere ilişkin kur farkı geliri	173	7.454
Menkul kıymet satış karları	-	920
Şüpheli ticari alacak karşılık iptalleri	-	149
Diğer	4.909	4.475
	<b>8.663</b>	<b>21.618</b>

*Esas faaliyetlerden diğer giderler:*

	2025	2024
Menkul kıymet satış zararları	26.326	101.209
Ticari işlemlere ilişkin kur farkı gideri	-	10.393
Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gideri	11.838	1.062
Ticari alacaklar karşılık giderleri	2.053	-
Diğer	3.363	19.653
	<b>43.580</b>	<b>132.317</b>

**24. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER**

*Yatırım faaliyetlerinden gelirler:*

	2025	2024
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış kazancı	458.194	97.131
Finansal varlık satış karları	49.141	471.002
Maddi duran varlık satış karları	820	-
	<b>508.155</b>	<b>568.133</b>

*Yatırım faaliyetlerinden giderler:*

	2025	2024
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer azalış kaybı	175.955	679.503
Finansal varlık satış zararları	122.353	-
Maddi duran varlık değer azalış kaybı	48.010	32.580
Maddi duran varlık satış zararları	7.361	16.595
Ödenen faizler	560	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı	-	1.339
	<b>354.239</b>	<b>730.017</b>

**ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

**25. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ**

*Finansman gelirleri:*

	2025	2024
Faiz gelirleri	132.138	34.071
Kambiyo karları	19.597	14.700
	<b>151.735</b>	<b>48.771</b>

*Finansman giderleri:*

	2025	2024
Faiz giderleri	79.934	60.145
Kur farkı giderleri	55.244	25.947
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	538	423
Diğer	2.128	8.375
	<b>137.844</b>	<b>94.890</b>

**26. NET PARASAL KAZANÇ**

	2025	2024
Stoklar	1.345.975	962.440
Satış amaçlı duran varlıklar	588	2.234
Finansal yatırımlar	423.512	274.984
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	3.980.350	3.543.611
Maddi duran varlıklar	511.643	132.450
Maddi olmayan duran varlıklar	50.775	68.033
Kullanım hakkı varlıkları	(1.276)	437
Peşin ödenmiş giderler	327.648	243.188
Sermaye	(1.625.036)	(2.116.403)
İhraç primleri	(944)	(1.229)
Kapsamlı gelirler	25.915	(88.751)
Yasal yedekler	(33.268)	(40.969)
Geçmiş yıl zararları	(2.881.447)	(2.060.139)

**Kar veya zarar tablosu**

Hasılat	(105.971)	(118.380)
Satışların maliyeti	63.568	47.653
Genel yönetim giderleri	19.725	17.368
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(410)	(2.253)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	5.751	23.189
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(291.860)	(128.000)
Yatırım faaliyetlerinden giderler	6.165	694.549
Finansman gelirleri	(6.406)	(5.221)
Finansman giderleri	10.098	8.715
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(498.430)	(770.817)
	<b>1.326.664</b>	<b>686.687</b>

**ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

**27. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)**

Vergi gideri aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

<b>Kar veya zarar tablosu</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Kurumlar vergisi	(57.244)	(43.015)
Ertelenmiş vergi gelir/ (gideri)	(1.069.688)	402.294
<b>Vergi gideri</b>	<b>(1.126.932)</b>	<b>359.279</b>

Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır.

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar aşağıdaki gibidir:

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Peşin ödenen vergi ve fonlar</b>	<b>8.595</b>	<b>114</b>

Cari dönem vergisiyle ilgili yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Ödenecek kurumlar vergisi	57.244	43.015
Peşin ödenen vergiler	(9.414)	(35.003)
<b>Dönem karı vergi yükümlülüğü</b>	<b>47.830</b>	<b>8.012</b>

**Ertelenen vergi**

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki "zamanlama farklılıkları"nın bilanço yöntemine göre, vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları suretiyle hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, Tebliğ ve vergi kanunlarına göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır.

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(3.570.199)	(2.126.245)
Finansal yükümlülükler	(3.600)	(1.384)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	531.595	(216.988)
Stoklar	(118.159)	252.775
Diğer	(17.255)	(26.716)
İndirilebilir mali zararlar	4.951	6.683
<b>Ertelenen vergi yükümlülüğü, net</b>	<b>(3.172.667)</b>	<b>(2.111.874)</b>

**ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

<u>Ertelenen vergi mutabakatı:</u>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Dönem başı ertelenen vergi yükümlülükleri, net	(2.111.874)	(2.567.950)
Dönem ertelenen vergi gideri	(1.069.688)	402.294
Diğer kapsamlı gelir ertelenen vergi etkisi	(34.473)	133.623
Parasal kazanç / (kayıp)	43.368	(79.841)
<b>Dönem sonu ertelenen vergi yükümlülükleri, net</b>	<b>(3.172.667)</b>	<b>(2.111.874)</b>

**28. PAY BAŞINA KAZANÇ**

Konsolide kar veya zarar tablolarında belirtilen pay başına kazanç, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan hisseleri oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini arttırabilir. Hisse başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

2025 ve 2024 dönemlerine ait finansal tablolar için Grup hisselerinin birim pay başına kazanç hesaplamaları aşağıdaki gibidir:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Net dönem karı	565.495	847.824
Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	5.040.000	1.008.000
<b>Pay başına kazanç / (kayıp), TL</b>	<b>0,11</b>	<b>0,84</b>

**29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

Sermaye risk yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.

Grup'un fonlama yapısı kredileri de içeren borçlar ve sırasıyla çıkarılmış sermaye, yedekler ile geçmiş yıl kazançlarını içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla net borç/özkaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Toplam finansal borçlar	158.788	245.848
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(88.318)	(26.459)
<b>Net finansal borç</b>	<b>70.470</b>	<b>219.389</b>
Toplam öz sermaye	18.114.071	17.443.457
<b>Toplam sermaye</b>	<b>18.184.541</b>	<b>17.662.846</b>
<b>Net finansal borç/Toplam sermaye oranı</b>	<b>0,39%</b>	<b>1,24%</b>

**ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

**Finansal risk faktörleri**

Grup faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Grup'un risk yönetimi programı genel olarak finansal piyasalardaki belirsizliğin, Grup finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

*Kredi riski yönetimi*

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Grup'un maruz kaldığı kredi riskleri devamlı olarak izlenmektedir. Kredi riski, müşteriler için sigorta poliçesi ve Grup yönetimi tarafından incelenen ve onaylanan sınırlar ile kontrol edilmektedir.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
<b>31.12.2025</b>	<b>67.096</b>	<b>104.523</b>	<b>639.880</b>	<b>545</b>	<b>88.301</b>	<b>17</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	67.096	104.523	639.880	545	88.301	17
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	2.295	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(2.295)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
<b>31.12.2024</b>	<b>1.754</b>	<b>47.547</b>	<b>95.140</b>	<b>12</b>	<b>26.447</b>	<b>12</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.754	47.547	95.140	12	26.447	12
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	318	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(318)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

*Likidite riski*

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk üst yönetimdedir. Grup, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akışlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle yönetir.

**ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Aşağıdaki tablo, Grup'un finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

Grup'un bilanço tarihleri itibarıyla yükümlülüklerinin vade bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3 ay ile 12 ay arası	1 yıl ile 5 yıl arası
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>					
Kiralamalar	158.786	181.300	16.965	50.895	113.441
	<b>158.786</b>	<b>181.300</b>	<b>16.965</b>	<b>50.895</b>	<b>113.441</b>

<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>					
Ticari borçlar	798.241	801.534	801.534	-	-
Diğer borçlar	91.192	91.192	91.192	-	-
	<b>889.433</b>	<b>892.726</b>	<b>892.726</b>	-	-

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3 ay ile 12 ay arası	1 yıl ile 5 yıl arası
Kiralamalar	245.848	307.126	50.998	73.063	183.065
	<b>245.848</b>	<b>307.126</b>	<b>50.998</b>	<b>73.063</b>	<b>183.065</b>

<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>					
Ticari borçlar	417.315	417.315	417.315	-	-
Diğer borçlar	357.596	357.596	357.596	-	-
	<b>774.911</b>	<b>774.911</b>	<b>774.911</b>	-	-

*Piyasa riski yönetimi*

Faaliyetleri nedeniyle Grup, döviz kurundaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır. Grup düzeyinde karşılaşılan piyasa riskleri, duyarlılık analizleri esasına göre ölçülmektedir.

Cari dönemde Grup'un maruz kaldığı piyasa riskinde ya da karşılaşılan riskleri ele alış yönteminde veya bu riskleri nasıl ölçtüğüne dair kullandığı yöntemde, önceki döneme göre bir değişiklik olmamıştır.

**ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

*Kur riski yönetimi*

Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin raporlama dönemi sonu itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

<b>31.12.2025</b>	<b>TL Karşılığı</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>EURO</b>
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
<b>4. Dönen Varlıklar</b>			
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
<b>8. Duran Varlıklar</b>			
<b>9. Toplam Varlıklar</b>			
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	53.506	1.173	64
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>13. Kısa Vadeli Yükümlükler</b>	<b>53.506</b>	<b>1.173</b>	<b>64</b>
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	102.903	2.256	123
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>102.903</b>	<b>2.256</b>	<b>123</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler</b>	<b>156.409</b>	<b>3.429</b>	<b>187</b>
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
<b>20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu</b>	<b>(156.409)</b>	<b>(3.429)</b>	<b>(187)</b>
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu	(156.409)	(3.429)	(187)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-

**ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

<b>31.12.2024</b>	<b>TL Karşılığı</b>	<b>ABD Doları</b>	<b>EURO</b>
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
<b>4. Dönen Varlıklar</b>	-	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
<b>8. Duran Varlıklar</b>	-	-	-
<b>9. Toplam Varlıklar</b>			
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	50.384	1.032	58
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>13. Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>50.384</b>	<b>1.032</b>	<b>58</b>
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	163.822	3.357	188
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
<b>17. Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>163.822</b>	<b>3.357</b>	<b>188</b>
<b>18. Toplam Yükümlülükler</b>	<b>214.207</b>	<b>4.390</b>	<b>246</b>
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
<b>20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu</b>	<b>(214.207)</b>	<b>(4.390)</b>	<b>(246)</b>
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu	<b>(214.207)</b>	<b>(4.390)</b>	<b>(246)</b>
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-

*Kur riskine duyarlılık analizi*

**31.12.2025 Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu**

	<b>Vergi Öncesi Kar / Zarar</b>	
	<b>%10 Değer Kazanması</b>	<b>%10 Değer Kaybetmesi</b>
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(14.697)	14.697
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>(14.697)</b>	<b>14.697</b>
Avro net varlık/yükümlülüğü	(943)	943
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>(943)</b>	<b>943</b>
	<b>(15.640)</b>	<b>15.640</b>

**ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

**31.12.2024 Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu**

	<b>Vergi Öncesi Kar / Zarar</b>	
	<b>%10 Değer Kazanması</b>	<b>%10 Değer Kaybetmesi</b>
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(24.629)	24.629
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>(24.629)</b>	<b>24.629</b>
Avro net varlık/yükümlülüğü	(1.621)	1.621
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>(1.621)</b>	<b>1.621</b>
	<b>(26.250)</b>	<b>26.250</b>

**Faiz oranı riski**

Piyasa faiz oranlarındaki değişimlerin finansal araçların fiyatlarında dalgalanmalara yol açması, Grup'un faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Bu risk, faiz değişimlerinden etkilenen varlıkların genellikle kısa vadeli elde tutulması suretiyle yönetilmektedir.

<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Finansal varlıklar	84.252	14.570
Finansal borçlanmalar	158.786	241.538

**30. 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.

**31. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**

Nakit akış tabloları, finansal tablolar ile birlikte sunulmuştur.

Nakit akış tablolarında gösterilen "Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler" ile "Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler" satırlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	2.052	(148)
	<b>2.052</b>	<b>(148)</b>
<b>Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</b>		
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	2.096	1.446
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	19.104	4.001
	<b>21.200</b>	<b>5.447</b>

**ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**  
**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)*

---

**32. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR**

Yoktur.