

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

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İçindekiler

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOLARI.....	3
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	4
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....	5
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI	6
1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8
3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	12
4. FİNANSAL YATIRIMLAR.....	14
5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	15
6. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR.....	15
7. STOKLAR	15
8. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	17
9. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR	17
10. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	17
11. ÖZKAYNAKLAR.....	18
12. FİNANSAL ARAÇLAR.....	18
13. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR.....	18

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31.03.2026 VE 31.12.2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Varlıklar	Ref	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31.03.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2025
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri		394.278	97.187
Finansal yatırımlar	4	74.329	17.969
Ticari alacaklar			
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3	300	73.833
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		311.429	115.019
Diğer alacaklar			
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	3	-	704.138
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		725	600
Stoklar	7	6.101.340	6.204.932
Peşin ödenmiş giderler			
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	3	-	1.322
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		147.094	102.278
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		4.318	9.458
Diğer dönen varlıklar		172.660	210.627
Ara toplam		7.206.473	7.537.363
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar	10	7.998	7.998
Toplam dönen varlıklar		7.214.471	7.545.361
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	4	15.125	18.210
Diğer alacaklar			
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		12.299	19.660
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	5	62.992	69.173
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	16.024.568	16.022.415
Maddi duran varlıklar	9	840.699	842.424
Kullanım hakkı varlıkları		5.366	6.313
Maddi olmayan duran varlıklar		85.841	87.570
Peşin ödenmiş giderler			
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		1.300.317	1.301.310
Ertelenmiş vergi varlığı		3.532	1.646
Toplam duran varlıklar		18.350.739	18.368.721
Toplam varlıklar		25.565.210	25.914.082

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31.03.2026 VE 31.12.2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Kaynaklar	Ref	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31.03.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2025
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	6	-	2
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	59.729	61.481
Ticari borçlar			
İlişkili taraflara ticari borçlar	3	291.457	822.997
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		35.586	55.405
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		6.098	5.654
Diğer borçlar			
İlişkili taraflara diğer borçlar	3	29.125	59.294
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		94.104	41.056
Ertelenmiş gelirler			
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		1.050.246	860.797
Dönem karı vergi yükümlülüğü		19.511	52.633
Kısa vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		2.522	1.455
Diğer karşılıklar	11	33.233	35.058
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		1.621.611	1.995.832
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	6	91.724	113.250
Ertelenmiş gelirler			
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		415.606	374.150
Uzun vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		5.303	4.805
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		3.744.318	3.492.919
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		4.256.951	3.985.124
Toplam yükümlülükler		5.878.562	5.980.956
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		13.894.759	14.054.131
Ödenmiş sermaye	12	5.040.000	5.040.000
Sermaye düzeltme farkları		2.536.798	2.536.798
Paylara ilişkin primler		4.401	4.401
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler /(giderler)			
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları		55.109	55.109
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları kayıpları		(6.196)	(8.399)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler /(giderler)			
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları kayıpları		(8.950)	(5.866)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		144.813	144.813
Geçmiş yıllar karları		6.287.275	6.114.220
Net dönem karı veya zararı		(158.491)	173.055
Kontrol gücü olmayan paylar		5.791.889	5.878.995
Toplam özkaynaklar		19.686.648	19.933.126
TOPLAM KAYNAKLAR		25.565.210	25.914.082

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
01.01.-31.03.2026 VE 01.01.31.03.2025 TARİHLERİ ARASI ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.- 31.03.2026	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.- 31.03.2025
	Ref	
Hasılat	291.310	209.885
Satışların maliyeti	(201.039)	(95.018)
Brüt kar	90.271	114.867
Genel yönetim giderleri	(63.794)	(74.077)
Pazarlama giderleri	-	(34)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23.832	8.299
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(25.921)	(7.401)
Esas faaliyet karı	24.388	41.654
Yatırım faaliyetlerinden giderler	(559)	(135.156)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	5 131	273
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı / (zararı)	23.960	(93.229)
Finansman gelirleri	15.589	28.656
Finansman giderleri	(29.107)	(26.174)
Net parasal pozisyon kazançları	12.573	122.292
Vergi öncesi kar	23.015	31.545
Vergi geliri / (gideri)		
Dönem vergi gideri	(19.557)	(18.205)
Ertelenmiş vergi gideri	(249.055)	(317.167)
Net dönem zararı	(245.597)	(303.827)
Net dönem zararının dağılımı		
Kontrol gücü olmayan paylar	(87.106)	(24.035)
Ana ortaklık payları	(158.491)	(279.792)
Pay başına kayıp	(0,03)	(0,28)

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
01.01.-31.03.2026 VE 01.01.-31.03.2025 TARİHLERİ ARASI ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.- 31.03.2026	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01.01.- 31.03.2025
Diğer kapsamlı gelir / (gider) kısmı	Ref	
Dönem net zararı	(245.597)	(303.827)
Diğer kapsamlı gelirler		
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	2.203	(2.111)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	2.937	(2.815)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler		
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları, vergi etkisi	(734)	704
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar	(3.084)	133.424
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları / (kayıpları)	(4.112)	177.897
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları / (kayıpları), vergi etkisi	1.028	(44.473)
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	(881)	131.313
Toplam kapsamlı gider	(246.478)	(172.514)
Toplam kapsamlı giderin dağılımı		
Kontrol gücü olmayan paylar	(87.106)	(24.035)
Ana ortaklık payları	(159.372)	(148.479)

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
01.01.-31.03.2026 VE 01.01.-31.03.2025 TARİHLERİ ARASI ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Birikmiş Karlar										Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar	
	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)					Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)							
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Paylara ilişkin primler	Tanımlanmış		Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları	Kardan ayrılan yedekler	Geçmiş yıllar karları			Net dönem zararı
Ödenmiş sermaye				Sermaye düzeltme farkları	Paylara ilişkin primler						Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları (azalışları)	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	
1.01.2025													
Dönem başı bakiyeler	1.008.000	6.568.798	4.401	77.062	(4.667)	(145.358)	144.813	5.273.409	838.944	13.765.402	5.429.765	19.195.167	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	838.944	(838.944)	-	-	-	
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	(2.110)	133.423	-	-	(279.792)	(148.479)	(24.035)	(172.514)	
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25)	(25)	
Diğer değişiklikler nedeniyle azalış	-	-	-	-	-	-	-	(212)	-	(212)	-	(212)	
31.03.2025	1.008.000	6.568.798	4.401	77.062	(6.777)	(11.935)	144.813	6.112.141	(279.792)	13.616.711	5.405.705	19.022.416	
1.01.2026													
Dönem başı bakiyeler	5.040.000	2.536.798	4.401	55.109	(8.399)	(5.866)	144.813	6.114.220	173.055	14.054.131	5.878.995	19.933.126	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	173.055	(173.055)	-	-	-	
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	2.203	(3.084)	-	-	(158.491)	(159.372)	(87.106)	(246.478)	
31.03.2026	5.040.000	2.536.798	4.401	55.109	(6.196)	(8.950)	144.813	6.287.275	(158.491)	13.894.759	5.791.889	19.686.648	

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
01.01.-31.03.2026 VE 01.01.-31.03.2025 TARİHLERİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ref	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31.03.2026	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31.03.2025
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		399.363	60.613
Dönem net zararı		(245.597)	(303.827)
Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		327.846	584.273
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		17.317	16.470
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(2.078)	478
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		2.784	2.390
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler		1.376	29.753
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler		(20.003)	(3.442)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		36.049	7.372
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		5.242	-
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kazançları/(kayıpları) ile ilgili düzeltmeler		(4.668)	135.156
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	5	(131)	(274)
Vergi geliri/(gideri) ile ilgili düzeltmeler		268.612	335.372
Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler		23.343	61.023
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	(25)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		363.842	(151.044)
Finansal yatırımlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(51.692)	117.158
Ticari alacaklardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(147.129)	(61.888)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		711.374	(97.173)
Stoklardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		103.592	(62.152)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/(azalış)		(42.501)	9.842
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(537.306)	(5.356)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		444	(3.547)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		53.048	1.014
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		230.905	(48.977)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		43.107	35
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(46.728)	(68.789)
Alınan faiz		5.951	2.285
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	(3.721)
Vergi iadeleri (ödemeleri)		(52.679)	(67.353)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(15.069)	(47.094)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		12.739	1.882
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(25.655)	(48.976)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.153)	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(87.203)	(18.027)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(21.526)	(18.809)
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış	3	-	13.472
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki azalış	3	(30.169)	-
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(26.975)	(12.461)
Ödenen faiz	6	(8.533)	(229)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/(AZALIŞ)		297.091	(4.508)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		88.318	26.459
Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin enflasyon etkisi		8.869	2.657
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		394.278	24.608

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 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 ve otelcilik sektöründe faaliyet göstermeye devam etmektedir.

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

Grup'un 31.03.2026 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 61 kişidir. (31.12.2025 :64 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	31.03.2026		31.12.2025	
	Pay oranı (%)	Pay Tutarı	Pay oranı (%)	Pay Tutarı
Loras Holding A.Ş.	7	352.800	7	352.800
Diğer	93	4.687.200	93	4.687.200
Toplam Sermaye	100	5.040.000	100	5.040.000

31.03.2026 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

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 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 ara dönem özet konsolide finansal tabloları, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 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.

Grup, 31 Mart 2026 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ilişkin ara dönem özet konsolide finansal tablolarını TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama standardına uygun olarak hazırlamıştır. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar yıllık finansal tablolarda yer alması gereken tüm bilgileri içermez ve Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık finansal tablolarıyla birlikte okunması gerekir.

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

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, ara dönem 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 Mart 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 31 Mart 2026 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 Mart 2026 tarihi itibarıyla, ara dönem konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/IFRS ve TMS/IFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

Tarih	Endeks(*)	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Birleşik Enflasyon Oranı
31 Mart 2026	121,47	1,00000	%205
31 Aralık 2025	110,39	1,10040	%211
31 Mart 2025	92,82	1,30865	%250

(*) 2026 yılı itibarıyla TÜİK tarafından baz yılı 2025=100 olarak güncellenmiştir. Bu nedenle, önceki dönemlerde farklı bir referans yılı ve ölçeklendirme ile raporlanan endeks değerleri yeni baz yılına göre revize edilmiştir. Karşılaştırılabilirliğin sağlanması amacıyla geçmiş veriler de aynı baz yılına uyarlanmıştır.

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

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

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

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

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

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

2.1.2. Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait ara dönem konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

a) 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

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

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

- TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

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

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

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

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI 31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

Söz konusu standart, Grup için geçerli değildir.

- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

Söz konusu 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.

- TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

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

2.1.3. İşlevsel ve Sunum Para Birimi

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

2.1.4. Konsolidasyon esasları

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

Bağlı ortaklıklar	31.03.2026	31.12.2025
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

31.03.2026 ve 31.12.2025 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 ara dönem özet 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.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI **31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade 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 şerefiye veya negatif şerefiyeyi 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

Ara dönem özet 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 Tarihi Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla ara dönem özet konsolide finansal tablolar 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet konsolide finansal tablolar 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

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 konsolide finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

31 Mart 2026 tarihinde sona eren ara döneme ait özet konsolide finansal tablolar, ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Özet konsolide finansal tablolar hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a. İlişkili taraflardan ticari alacaklar

	31.03.2026	31.12.2025
1M İnşaat Mimarlık Mühendislik Müteahhitlik ve Ticaret A.Ş.	148	146
Belya Turizm İnşaat Enerji Bilişim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	132	134
Loras Holding A.Ş.	20	147
Selva Gıda Sanayi A.Ş. (*)	-	72.614
Norm Batarya Enerji Depolama Sistemleri A.Ş.	-	646
İttifak İnşaat Mühendislik Müteahhitlik ve Ticaret A.Ş.	-	146
	300	73.833

(*) 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

	31.03.2026	31.12.2025
Loras Holding A.Ş. (*)	-	79.985
Loras İnşaat A.Ş.	-	624.153
	-	704.138

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

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

c. İlişkili taraflara ticari borçlar

	31.03.2026	31.12.2025
Loras Holding A.Ş. (1)	286.102	489.105
Loras İnşaat A.Ş. (2)	5.346	333.882
3RD İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	9	10
	291.457	822.997

(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

	31.03.2026	31.12.2025
Loras İnşaat A.Ş.	-	1.322

e. İlişkili taraflara diğer borçlar

	31.03.2026	31.12.2025
Asaf 3. İstanbul Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	29.123	32.048
Ödenecek temettüleri	2	2
Loras İnşaat A.Ş.	-	27.244
	29.125	59.294

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:

	2026	2025
TL	%47,18	%47,18
EURO	%6,96	%6,96
USD	%7,20	%7,20

f. İlişkili taraflar ile ilgili gelirler

	01.01- 31.03.2026	01.01- 31.03.2025
Loras Holding A.Ş.	3.362	8.063
İmaş Makina Sanayi A.Ş.	3.290	6.326
Selva Gıda Sanayi A.Ş.	2.034	4.559
Belya Turizm İnşaat Enerji Bilişim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1.101	1.951
Loras İnşaat A.Ş.	830	1.234
Norm Batarya Enerji Depolama Sistemleri A.Ş.	291	-
Big Power Enerji Hizmetleri A.Ş.	134	794
İttifak İnşaat Mühendislik Müteahhitlik ve Ticaret A.Ş.	12	-
1M İnşaat Mimarlık Mühendislik Müteahhitlik ve Ticaret A.Ş.	12	-
	11.066	22.927

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

g. İlişkili taraflardan elde edilen giderler

	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Loras Holding A.Ş. (*)	27.879	38.568
Belya Turizm İnşaat Enerji Bilişim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	4.743	3.620
Loras İnşaat A.Ş.	4.122	3
Selva Gıda Sanayi A.Ş.	-	33
	36.744	42.224

(*) 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

	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Ortaklara ve üst düzey yöneticilere ödenen ücretler	6.100	6.365

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli:

	31.03.2026	31.12.2025
Yatırım fonu	74.329	17.969

Uzun vadeli:

	31.03.2026	31.12.2025
Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal yatırımlar	15.072	18.157
Aktif piyasası olmayan finansal yatırımlar	53	53
	15.125	18.210

Borsa fiyatıyla değerlendirilen finansal yatırımlar:

	31.03.2025		31.12.2025	
	Oranı	TL	Oranı	TL
Loras Holding A.Ş.	0,55%	15.072	0,55%	18.157

Aktif piyasası olmayan finansal yatırımlar:

	31.03.2026		31.12.2025	
	Oranı	TL	Oranı	TL
Konbeltaş Konya İnşaat Taş. Hiz. Elekt. Üretim A.Ş.	<2%	53	<2%	53

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

	31.03.2026		31.12.2025	
	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:

	31.03.2026	31.12.2025
Varlıklar	309.448	312.542
Yükümlülükler	24.068	24.321
Özkaynaklar	285.380	288.221
	01.01-	01.01-
	31.03.2026	31.03.2025
Hasılat	1.435	77
Net dönem zararı	547	1.139
Dönem zararında Grup'un payı	131	273

6. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

Kısa vadeli borçlanmalar	31.03.2026	31.12.2025
Diğer	-	2
	31.03.2026	31.12.2025
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	59.729	61.481
Kiralama yükümlülükleri	91.724	113.250
	31.03.2026	31.12.2025
Uzun vadeli borçlanmalar	91.724	113.250
Kiralama işlemlerinden borçlar	91.724	113.250

7. STOKLAR

	31.03.2026	31.12.2025
Gayrimenkul stokları	5.702.323	5.740.107
Ticari mallar	395.177	464.825
Diğer	3.840	-
	6.101.340	6.204.932

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	1.01.2026	İlaveler	31.03.2026
Kule Site AVM	11.409.491	1.232	11.410.723
Ereğli Park Site AVM	1.612.806	-	1.612.806
Kule Plaza İş Merkezi	303.452	-	303.452
Karatay Bina	222.780	-	222.780
Kadınhanı Bina	359.442	-	359.442
Kule Yanı Otopark Arsa	54.031	-	54.031
Mengene Bina	47.948	-	47.948
Pelittevler Bina	23.472	-	23.472
Seydişehir Bina	105.329	-	105.329
Kumköprü Bina	64.368	-	64.368
Sarınc Bina	42.366	-	42.366
Kanyonpark Daire	18.615	-	18.615
Özlem Konutları Daire	11.241	-	11.241
Marmaris Otel	478.784	921	479.705
Bodrum Bina	79.230	-	79.230
İkitelli Bina	260.462	-	260.462
Arasta AVM	693.769	-	693.769
Tömek Arsa	232.096	-	232.096
Eski Kum Ocağı	2.733	-	2.733
	16.022.415	2.153	16.024.568

	01.01.2025	İlaveler	31.03.2025
Kule Site AVM	10.987.705	--	10.987.705
Ereğli Park Site AVM	1.569.180	--	1.569.180
Kule Plaza İş Merkezi	297.921	--	297.921
Karatay Bina	424.232	--	424.232
Kadınhanı Bina	409.488	--	409.488
Kule Yanı Otopark Arsa	53.504	--	53.504
Mengene Bina	45.086	--	45.086
Pelittevler Bina	23.649	--	23.649
Seydişehir Bina	101.373	--	101.373
Mete Konakları Daire	16.276	--	16.276
Kumköprü Bina	61.950	--	61.950
Sarınc Bina	41.379	--	41.379
KanyonPark Daire	54.898	--	54.898
Özlem Konutları Daire	11.166	--	11.166
Marmaris Otel	543.848	--	543.848
Toskana Vadisi Villa	84.578	--	84.578
İkitelli Bina	264.731	--	264.731
Arasta AVM	643.382	--	643.382
Tömek Arsa	197.579	--	197.579
	15.831.925	-	15.831.925

31.03.2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde sigorta teminat bedeli: 6.386.516 TL'dir. (31.03.2025: 8.681.693 TL)

31.03.2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde ipotek bedeli 422.837 TL 'dir. (31.03.2025: 92.537 TL.)

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri ve faaliyet giderleri:

	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri	240.253	160.735
Yatırım amaçlı gayrimenkul için yapılan faaliyet giderleri	173.811	87.251

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup, ara dönem içerisinde 25.655 TL (01.01.-31.03.2025: 48.976 TL) değerinde maddi duran varlık alımı yapmıştır. Ara dönem içerisinde 12.739 TL'lik sabit kıymet çıkışı olmuştur. (01.01.-31.03.2025: 1.882 TL)

10. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR

	31.03.2026	31.12.2025
Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar	7.998	7.998

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli borç karşılıkları:

	31.03.2026	31.12.2025
Dava karşılıkları	33.233	35.058

Teminat / Rehin / İpotek / (TRİ)

31.03.2026 ve 31.12.2025 tarihi itibarıyla Grup'un Teminat/Rehin/İpotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31.03.2026	31.12.2025
A. Kendi Tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	414.116	449.847
B. Bağlı Ortaklığı adına vermiş olduğu TRİ'ler	509.103	-
C. Olağan Ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
D. Diğer TRİ'ler	2.446.299	2.072.882
-Ortaklar lehine verilen	-	-
-B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilen TRİ'ler	2.446.299	2.072.882
-C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
	3.369.518	2.522.729

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin özkaynaklara oranı 31.03.2026 tarihi itibarıyla 12,4%'dir. (31.12.2025 : 10,4%)

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

12. ÖZKAYNAKLAR

a. Sermaye

Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin 31.03.2026 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	31.03.2026		31.12.2025	
	Pay oranı (%)	Pay Tutarı	Pay oranı (%)	Pay Tutarı
Loras Holding A.Ş.	7	352.800	7	352.800
Diğer	93	4.687.200	93	4.687.200
Toplam Sermaye	100	5.040.000	100	5.040.000

13. 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.

14. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR

Yoktur.