

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

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLAR VE SINIRLI DENETİM RAPORU**

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	16
8. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	17
9. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR	17
10. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	18
11. ÖZKAYNAKLAR.....	18
12. FİNANSAL ARAÇLAR.....	18
13. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR.....	19

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30.06.2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Varlıklar	Ref	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30.06.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2025
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri		27.929	104.002
Finansal yatırımlar	4	9.970	19.229
Ticari alacaklar			
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3	95.991	79.011
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		214.777	123.085
Diğer alacaklar			
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	3	650.035	753.513
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		733	642
Stoklar	7	6.140.253	6.640.028
Peşin ödenmiş giderler			
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	3	-	1.414
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		250.702	109.449
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		4.625	10.121
Diğer dönen varlıklar		171.617	225.393
Ara toplam		7.566.632	8.065.887
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar	10	8.559	8.559
Toplam dönen varlıklar		7.575.191	8.074.446
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	4	13.953	19.487
Diğer alacaklar			
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		12.333	21.039
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	5	60.105	74.538
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	17.148.994	17.145.923
Maddi duran varlıklar	9	1.025.601	901.495
Kullanım hakkı varlıkları		4.729	6.756
Maddi olmayan duran varlıklar		90.010	93.710
Peşin ödenmiş giderler			
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		1.293.889	1.392.559
Ertelenmiş vergi varlığı		2.578	1.762
Toplam duran varlıklar		19.652.192	19.657.269
Toplam varlıklar		27.227.383	27.731.715

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30.06.2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Kaynaklar	Ref	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30.06.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2025
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	6	2.789	2
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	71.251	65.793
Ticari borçlar			
İlişkili taraflara ticari borçlar	3	438.540	880.706
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		41.258	59.290
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		9.471	6.050
Diğer borçlar			
İlişkili taraflara diğer borçlar	3	194.494	63.452
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		94.707	43.935
Ertelenmiş gelirler			
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		704.403	921.156
Dönem karı vergi yükümlülüğü		12.758	56.324
Kısa vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		2.557	1.647
Diğer karşılıklar	11	5.881	37.514
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		1.578.109	2.135.869
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	6	80.203	121.191
Ertelenmiş gelirler			
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		492.156	400.386
Uzun vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		5.891	5.143
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		4.162.705	3.737.846
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		4.740.955	4.264.566
Toplam yükümlülükler		6.319.064	6.400.435
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		14.763.984	15.040.044
Ödenmiş sermaye	12	5.040.000	5.040.000
Sermaye düzeltme farkları		3.077.213	3.077.213
Paylara ilişkin primler		4.710	4.710
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler /(giderler)			
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları		58.973	58.973
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları kayıpları		(10.309)	(8.980)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler /(giderler)			
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları kayıpları		(11.810)	(6.277)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		157.372	157.372
Geçmiş yıllar karları		6.717.033	6.532.087
Net dönem karı veya zararı		(269.198)	184.946
Kontrol gücü olmayan paylar		6.144.335	6.291.236
Toplam özkaynaklar		20.908.319	21.331.280
TOPLAM KAYNAKLAR		27.227.383	27.731.715

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
01.01-30.06.2026 TARİHLERİ ARASI ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01. 30.06.2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01. 30.06.2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.04. 30.06.2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.04. 30.06.2025
Hasılat	899.010	462.190	587.277	237.587
Satışların maliyeti	(716.427)	(225.916)	(501.293)	(124.236)
Brüt kar	182.583	236.274	85.984	113.351
Genel yönetim giderleri	(124.283)	(107.813)	(56.016)	(28.541)
Pazarlama giderleri	-	(89)	-	(52)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	61.756	81.705	36.253	72.824
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(34.682)	(49.653)	(6.943)	(41.733)
Esas faaliyet karı	85.374	160.424	59.278	115.849
Yatırım faaliyetlerinden giderler	(352)	(144.633)	247	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	(3.192)	(20.077)	(3.333)	(20.369)
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı / (zararı)	81.830	(4.286)	56.192	95.480
Finansman gelirleri	8.878	81.085	(7.804)	50.420
Finansman giderleri	(38.688)	(52.659)	(7.540)	(24.650)
Net parasal pozisyon kazançları / (kayıpları)	(10.378)	480.480	(22.970)	349.674
Vergi öncesi kar	41.642	504.620	17.878	470.924
Vergi geliri/ (gideri)				
Dönem vergi gideri	(32.805)	(60.454)	(11.876)	(40.972)
Ertelenmiş vergi gideri	(424.936)	(581.573)	(158.482)	(242.166)
Net dönem karı / (zararı)	(416.099)	(137.407)	(152.480)	187.786
Net dönem karı / (zararı) dağılımı				
Kontrol gücü olmayan paylar	(146.901)	33.713	(53.688)	59.433
Ana ortaklık payları	(269.198)	(171.120)	(98.792)	128.353
Pay başına kazanç / (kayıp), TL	(0,05)	(0,17)	(0,02)	0,13

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
01.01.-30.06.2026 TARİHLERİ ARASI ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01. 30.06.2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01. 30.06.2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.04. 30.06.2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.04. 30.06.2025
Diğer kapsamlı gelir tablosu				
Dönem karı / (zararı)	(416.099)	(137.407)	(152.480)	187.786
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	(1.329)	(12.537)	(2.803)	(10.280)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(1.772)	(16.719)	(3.734)	(13.710)
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler</i>				
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları), vergi etkisi	443	4.182	931	3.430
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar	(5.533)	152.999	(3.058)	208.029
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları /(kayıpları)	(7.377)	203.999	(4.077)	277.373
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler</i>				
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları /(kayıpları)	1.844	(51.000)	1.019	(69.344)
Diğer kapsamlı gelir /(gider)	(6.862)	140.462	(5.861)	197.749
Toplam kapsamlı gelir /(gider)	(422.961)	3.055	(158.341)	385.535
Toplam kapsamlı gelir/(giderin) dağılımı				
Kontrol gücü olmayan paylar	(146.901)	33.713	(240.114)	7.993
Ana ortaklık payları	(276.060)	(30.658)	81.773	377.542

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
01.01.-30.06.2026 TARİHLERİ ARASI ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Paylara ilişkin primler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)	Tanımlanmış fayda planları yeniden değerlendirme artışları (azalışları)	Maddi duran varlık yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)	Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı /(zararı)	Birikmiş Karlar	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
Önceki dönem															
Dönem başı bakiyeler	1.008.000	7.109.213	4.710	82.465	(4.981)	(155.551)	157.372	5.619.484	910.359	14.731.071	5.810.507	20.541.578			
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	910.363	(910.363)	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	(12.539)	152.999	-	-	(171.118)	(30.658)	33.713	3.055			
30.06.2025	1.008.000	7.109.213	4.710	82.465	(17.520)	(2.552)	157.372	6.529.847	(171.122)	14.700.413	5.844.220	20.544.633			
Cari dönem															
Dönem başı bakiyeler	5.040.000	3.077.213	4.710	58.973	(8.980)	(6.277)	157.372	6.532.087	184.946	15.040.044	6.291.236	21.331.280			
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	184.946	(184.946)	-	-	-	-	-	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	(1.329)	(5.533)	-	-	(269.198)	(276.060)	(146.901)	(422.961)			
30.06.2026	5.040.000	3.077.213	4.710	58.973	(10.309)	(11.810)	157.372	6.717.033	(269.198)	14.763.984	6.144.335	20.908.319			

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
01.01.-30.06.2026 TARİHLERİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.-	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.-
Ref	30.06.2026	30.06.2025
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	54.964	161.132
Dönem net karı zararı	(416.099)	(137.407)
Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	567.236	862.697
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	44.773	10.975
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	(2.075)	2.474
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	2.883	2.602
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	(25.993)	17.088
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	(11.495)	(53.940)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	35.462	24.767
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	12.111	34.498
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kazançları /(kayıpları) ile ilgili düzeltmeler	(6.025)	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	3.192	20.077
Vergi geliri /(gideri) ile ilgili düzeltmeler	457.741	642.027
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler	352	-
Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler	56.310	162.129
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(11.639)	(515.582)
Finansal yatırımlardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler	15.284	112.519
Ticari alacaklardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler	(140.604)	(127.331)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler	112.093	(378.005)
Stoklardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler	499.775	(204.178)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış /(azalış)	(41.169)	84.998
Ticari borçlardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler	(445.500)	32.596
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler	3.421	1.779
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler	50.772	28.987
Ertelenmiş gelirlerdeki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler	(124.983)	(66.566)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler	59.272	(381)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	(84.534)	(48.576)
Alınan faiz	(3.203)	50.777
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(4.961)	(4.644)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	(76.370)	(94.709)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(166.576)	(55.817)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	14.062	2.014
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(177.566)	(59.586)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	-	1.755
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(3.072)	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	35.539	(98.853)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(41.650)	(36.400)
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış	131.042	105.237
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(53.490)	(167.245)
Ödenen faiz	(363)	(445)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ /(AZALIŞ)	(76.073)	6.462
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	88.318	26.458
Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin enflasyon etkisi	15.684	4.699
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	27.929	37.619

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 30.06.2026 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 129 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	30.06.2026		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

30.06.2026 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
30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 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, 30 Haziran 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.

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 konsolide finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Grup bu nedenle, 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 30 Haziran 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 yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, ara dönem konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 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")/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Tarih	Endeks(*)	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Birleşik Enflasyon Oranı
30 Haziran 2026	129,99	1,00000	%206
31 Aralık 2025	110,39	1,17758	%211
30 Haziran 2025	98,40	1,32109	%220

(*) 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 ara 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

30 Haziran 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
30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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	30.06.2026	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

30.06.2026 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
30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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 Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

30 Haziran 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.

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

30 Haziran 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

	30.06.2026	31.12.2025
Loras İnşaat A.Ş.	90.865	-
İmaş Makina Sanayi A.Ş.	4.800	-
İM İnşaat A.Ş.	163	157
İttifak İnşaat Mühendislik Müteahhitlik ve Ticaret A.Ş.	163	157
Loras Holding A.Ş.	-	158
Belya Turizm İnşaat Enerji Bilişim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	144
Selva Gıda Sanayi A.Ş.	-	77.705
Norm Batarya Enerji Depolama Sistemleri A.Ş.	-	690
	95.991	79.011

b. İlişkili taraflardan diğer alacaklar

	30.06.2026	31.12.2025
Loras Holding A.Ş. (*)	650.035	667.919
Loras İnşaat A.Ş.	-	85.594
	650.035	753.513

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

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

c. İlişkili taraflara ticari borçlar

	30.06.2026	31.12.2025
Loras Holding A.Ş. (1)	434.157	523.401
Loras İnşaat A.Ş. (2)	4.373	357.295
3RD İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	10	10
	438.540	880.706

(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

	30.06.2026	31.12.2025
Loras İnşaat A.Ş.	-	1.414

e. İlişkili taraflara diğer borçlar

	30.06.2026	31.12.2025
Loras Holding A.Ş.	167.168	-
Asaf 3. İstanbul Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	27.324	34.296
Ödenecek temettüleri	2	2
Loras İnşaat A.Ş.	-	29.154
	194.494	63.452

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:

	30.06.2026	31.12.2025
TL	%53,80	%47,18
EURO	%6,96	%6,96
USD	%7,20	%7,20

f. İlişkili taraflar ile ilgili gelirler

	01.01- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025
Loras Holding A.Ş.	7.108	54.684
İmaş Makine Sanayi A.Ş.	7.084	6.240
Selva Gıda A.Ş.	4.866	4.827
Belya Turizm İnşaat Enerji Bilişim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	2.415	4.797
Loras İnşaat A.Ş.	1.753	2.472
Norm Yeşil Enerji A.Ş.	588	20
Big Power Enerji Hizmetleri A.Ş.	134	1.445
1M İnşaat Mimarlık Mühendislik Müteahhitlik ve Ticaret A.Ş.	25	-
	23.973	74.485

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

g. İlişkili taraflardan elde edilen giderler

	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Loras Holding A.Ş. (*)	54.120	52.483
Belya Turizm İnşaat Enerji Bilişim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	8.957	9.196
Loras İnşaat A.Ş.	4.122	-
İmaş Makine Sanayi A.Ş.	-	3
	67.199	61.682

(*) 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.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Ortaklara ve üst düzey yöneticilere ödenen ücretler	17.127	16.640

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli:

	30.06.2026	31.12.2025
Yatırım fonu	9.970	19.229

Uzun vadeli:

	30.06.2026	31.12.2025
Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal yatırımlar	13.896	19.430
Aktif piyasası olmayan finansal yatırımlar	57	57
	13.953	19.487

Borsa fiyatıyla değerlendirilen finansal yatırımlar:

	30.06.2026		31.12.2025	
	Oranı	TL	Oranı	TL
Loras Holding A.Ş.	0,55%	13.896	0,55%	19.430

Aktif piyasası olmayan finansal yatırımlar:

	30.06.2026		31.12.2025	
	Oranı	TL	Oranı	TL
Konbeltaş Konya İnşaat Taş. Hiz. Elekt. Üretim A.Ş.	<%2	57	<%2	57

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 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:

	30.06.2026		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:

	30.06.2026	31.12.2025
Varlıklar	321.056	334.458
Yükümlülükler	25.978	26.027
Özkaynaklar	295.078	308.431
	01.01- 30.06.2026	01.01- 30.06.2025
Hasılat	1.773	149
Net dönem zararı	(13.301)	(83.653)
Dönem zararında Grup'un payı	(3.192)	(20.077)

6. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

a. Kısa vadeli borçlanmalar:

	30.06.2026	31.12.2025
Banka kredileri	2.789	-
Diğer	-	2
	2.789	2

b. Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:

	30.06.2026	31.12.2025
Banka kredileri	7.109	-
Kiralama yükümlülükleri	64.142	65.793
	71.251	65.793

c. Uzun vadeli borçlanmalar:

	30.06.2026	31.12.2025
Kiralama yükümlülükleri	80.203	121.191

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

30.06.2026 tarihi itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli krediler:			
Para birimi	Ortalama Etkin Faiz Oranı	Orijinal Tutar	TL Tutar
TL Krediler	46,80%	2.789	2.789
		2.789	2.789

Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı			
Para birimi	Ortalama Etkin Faiz Oranı	Orijinal Tutar	TL Tutar
TL Krediler	41,40%	7.109	7.109
		7.109	7.109

7. STOKLAR

	30.06.2026	31.12.2025
Gayrimenkul stokları	6.076.745	6.142.609
Ticari mallar	59.727	497.419
Diğer	3.781	-
	6.140.253	6.640.028

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	1.01.2026	İlaveler	30.06.2026
Kule Site AVM	12.209.535	2.087	12.211.622
Ereğli Park Site AVM	1.725.898	-	1.725.898
Kule Plaza İş Merkezi	324.731	-	324.731
Karatay Bina	238.402	-	238.402
Kadınhanı Bina	384.646	-	384.646
Kule Yanı Otopark Arsa	57.819	-	57.819
Mengene Bina	51.310	-	51.310
Pelittevler Bina	25.118	-	25.118
Seydişehir Bina	112.715	-	112.715
Kumköprü Bina	68.882	-	68.882
Sarıç Bina	45.337	-	45.337
Kanyonpark Daire	19.920	-	19.920
Özlem Konutları Daire	12.029	-	12.029
Marmaris Otel	512.357	984	513.341
Bodrum	84.786	-	84.786
İkitelli Bina	278.726	-	278.726
Arasta AVM	742.417	-	742.417
Tömek Arsa	248.370	-	248.370
Eski Kum Ocağı	2.925	-	2.925
	17.145.923	3.071	17.148.994

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	01.01.2025	İlaveler	Transfer	30.06.2025
Kule Site AVM	11.758.173	-	-	11.758.173
Ereğli Park Site AVM	1.679.213	-	-	1.679.213
Kule Plaza İş Merkezi	318.811	-	-	318.811
Karatay Bina	453.979	-	-	453.979
Kadınhanı Bina	438.202	-	-	438.202
Kule Yanı Otopark Arsa	57.256	-	-	57.256
Mengene Bina	48.248	-	-	48.248
Pelittevler Bina	25.308	-	-	25.308
Seydişehir Bina	108.481	-	-	108.481
Mete Konakları Daire	17.417	-	-	17.417
Kumköprü Bina	66.294	-	-	66.294
Sarnıç Bina	44.280	-	-	44.280
Kanyonpark Daire	58.748	-	-	58.748
Özlem Konutları Daire	11.949	-	-	11.949
Marmaris Otel	581.984	-	-	581.984
Toskana Vadisi Villa	90.509	-	(90.509)	-
Bodrum	-	88.754	-	88.754
İkitelli Bina	283.294	-	-	283.294
Arasta AVM	688.496	-	-	688.496
Tömek Arsa	211.433	-	-	211.433
	16.942.075	88.754	(90.509)	16.940.320

30.06.2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde sigorta teminat bedeli: 6.386.516 TL'dir. (30.06.2025: 9.290.463 TL)

30.06.2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde ipotek bedeli 422.837 TL 'dir. (30.06.2025: 473.330 TL.)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri ve faaliyet giderleri:

	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri	773.260	333.098
Yatırım amaçlı gayrimenkul için yapılan faaliyet giderleri	225.349	124.577

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup, ara dönem içerisinde 177.566 TL (01.01.-30.06.2025: 59.586 TL) değerinde maddi duran varlık alımı yapmıştır. Ara dönem içerisinde 14.062 TL'lik sabit kıymet çıkışı olmuştur. (01.01.-30.06.2025: 2.014 TL)

10. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR

	30.06.2026	31.12.2025
Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar	8.559	8.559

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli borç karşılıkları:

	30.06.2026	31.12.2025
Dava karşılıkları	5.881	37.514

Teminat / Rehin / İpotek / (TRİ)

30.06.2026 ve 31.12.2025 tarihi itibarıyla Grup'un Teminat/Rehin/İpotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30.06.2026	31.12.2025
A. Kendi Tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	425.113	481.391
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	2.298.386	2.218.235
-Ortaklar lehine verilen	-	-
-B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilen TRİ'ler	2.298.386	2.218.235
-C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
	3.232.602	2.699.626

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin özkaynaklara oranı 30.06.2026 tarihi itibarıyla 11,0%'dir. (31.12.2025 : 10,4%)

12. ÖZKAYNAKLAR

a. Sermaye

Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin 30.06.2026 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	30.06.2026		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

Grup'un sermayesi 5.040.000.000 adet (31.12.2025: 5.040.000.000 adet) hisseye ayrılmıştır.

13. FİNANSAL ARAÇLAR

Grup, finansal araçların gerçeğe uygun değerlerini, ulaşılabilen mevcut piyasa bilgilerini ve uygun değerleme 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.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

14. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR

Grup'un kayıtlı sermaye tavan tutarının 2.000.000 TL'den 15.000.000 TL'ye yükseltilmesi, 01.07.2026 tarih ve 11613 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde tescil ve ilan edilmiştir.