ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İçindekiler

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU 1
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU 3
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU 4
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU 5
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU 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. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER 16
9. MADDİ DURAN VARLIKLAR 17
10. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR 17
11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER 18
12. ÖZKAYNAKLAR 18
13. FİNANSAL ARAÇLAR 18
14. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR 19

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30.09.2026 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Varlıklar	**Ref**	Bağımsız Denetimden Geçmemiş **30.09.2026**	Bağımsız Denetimden Geçmiş **31.12.2025**
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri		16.078	109.794
Finansal yatırımlar	4	-	20.300
Ticari alacaklar			
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3	88.979	83.412
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		267.227	129.940
Diğer alacaklar			
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	3	495.213	795.481
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		733	678
Stoklar	7	6.420.168	7.009.855
Peşin ödenmiş giderler			
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	3	-	1.493
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		89.585	115.545
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		4.632	10.685
Diğer dönen varlıklar		193.721	237.943
Ara toplam		**7.576.336**	**8.515.126**
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar	10	9.035	9.035
Toplam dönen varlıklar		**7.585.371**	**8.524.161**
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	4	13.957	20.572
Diğer alacaklar			
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		12.574	22.211
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar	5	79.989	78.689
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	17.606.585	18.100.892
Maddi duran varlıklar	9	2.083.260	951.705
Kullanım hakkı varlıkları		3.923	7.132
Maddi olmayan duran varlıklar		93.075	98.929
Peşin ödenmiş giderler			
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		1.753.714	1.470.119
Ertelenmiş vergi varlığı		4.138	1.860
Toplam duran varlıklar		**21.651.215**	**20.752.109**
Toplam varlıklar		**29.236.586**	**29.276.270**

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
30.09.2026 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Kaynaklar	Ref	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30.09.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2025
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	6	10.000	2
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	94.937	69.457
Ticari borçlar			
İlişkili taraflara ticari borçlar	3	516.108	929.759
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		60.423	62.592
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		13.091	6.387
Diğer borçlar			
İlişkili taraflara diğer borçlar	3	187.951	66.986
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		133.859	46.382
Ertelenmiş gelirler			
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		703.888	972.461
Dönem karı vergi yükümlülüğü		5.094	59.461
Kısa vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		2.533	1.739
Diğer karşılıklar	11	41.734	39.604
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		152	-
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		**1.769.770**	**2.254.830**
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	6	250.373	127.941
Ertelenmiş gelirler			
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		728.424	422.686
Uzun vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		15.447	5.429
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		4.480.850	3.946.031
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		**5.475.094**	**4.502.087**
Toplam yükümlülükler		**7.244.864**	**6.756.917**
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		**15.540.966**	**15.877.715**
Ödenmiş sermaye	12	5.040.000	5.040.000
Sermaye düzeltme farkları		3.529.314	3.529.314
Paylara ilişkin primler		4.972	4.972
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler /(giderler)			
Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları		62.258	62.258
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları kayıpları		(18.987)	(9.489)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler /(giderler)			
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerleme ve/veya sınıflandırma kazançları kayıpları		(13.242)	(6.626)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		166.137	166.137
Geçmiş yıllar karları		7.091.149	6.895.902
Net dönem karı veya zararı		(320.635)	195.247
Kontrol gücü olmayan paylar		**6.450.756**	**6.641.638**
Toplam özkaynaklar		**21.991.722**	**22.519.353**
TOPLAM KAYNAKLAR		**29.236.586**	**29.276.270**

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
01.01-.30.09.2026 TARİHLERİ ARASI
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOSU

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

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş **01.01. 30.09.2026**	Bağımsız Denetimden Geçmemiş **01.01. 30.09.2025**	Bağımsız Denetimden Geçmemiş **01.07. 30.09.2026**	Bağımsız Denetimden Geçmemiş **01.07. 30.09.2025**
Hasılat	1.213.989	882.479	264.806	394.547
Satışların maliyeti	(874.251)	(438.147)	(117.922)	(199.649)
Brüt kar	**339.738**	**444.332**	**146.884**	**194.898**
Genel yönetim giderleri	(307.724)	(187.197)	(176.519)	(73.379)
Pazarlama giderleri	-	(125)	-	(32)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	76.786	37.236	11.692	19.117
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(40.885)	(56.411)	(4.271)	(3.992)
Esas faaliyet karı / (zararı)	**67.915**	**237.835**	**(22.214)**	**136.612**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22.019	325.134	22.019	325.134
Yatırım faaliyetlerinden giderler	(372)	(159.074)	-	(6.385)
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	16.692	(28.681)	20.062	(7.486)
Finansman geliri / (gideri) öncesi faaliyet karı	**106.254**	**375.214**	**19.867**	**447.875**
Finansman gelirleri	129.647	85.806	120.274	205
Finansman giderleri	(82.556)	(67.215)	(41.713)	(11.624)
Net parasal pozisyon kazançları /(kayıpları)	(95.534)	912.632	(84.578)	337.253
Vergi öncesi kar	**57.811**	**1.306.437**	**13.850**	**773.709**
Vergi geliri/ (gideri)				
Dönem vergi gideri	(33.001)	(17.883)	1.631	45.938
Ertelenmiş vergi gideri	(536.327)	(1.015.925)	(87.723)	(401.961)
Net dönem karı / (zararı)	**(511.517)**	**272.629**	**(72.242)**	**417.686**
Net dönem karı / (zararı) dağılımı				
Kontrol gücü olmayan paylar	(190.882)	191.280	(35.797)	155.689
Ana ortaklık payları	(320.635)	81.349	(36.445)	261.997
Pay başına kazanç / (kayıp), TL	**(0,06)**	**0,02**	**(0,01)**	**0,20**

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
01.01.-30.09.2026 TARİHLERİ ARASI
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Diğer kapsamlı gelir tablosu	Bağımsız Denetimden Geçmemiş **01.01. 30.09.2026**	Bağımsız Denetimden Geçmemiş **01.01. 30.09.2025**	Bağımsız Denetimden Geçmemiş **01.07. 30.09.2026**	Bağımsız Denetimden Geçmemiş **01.07. 30.09.2025**
Dönem karı / (zararı)	**(511.517)**	**272.629**	**(72.242)**	**417.686**
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	**(9.498)**	**(5.078)**	**(8.104)**	**8.159**
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(12.664)	(6.771)	(10.805)	10.878
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler				
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları), vergi etkisi	3.166	1.693	2.701	(2.719)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar	**(6.616)**	**188.438**	**(774)**	**26.917**
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerleme kazançları /(kayıpları)	(8.821)	251.250	(1.032)	35.889
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler				
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerleme kazançları /(kayıpları)	2.205	(62.812)	258	(8.972)
Diğer kapsamlı gelir /(gider)	**(16.114)**	**183.360**	**(8.878)**	**35.076**
Toplam kapsamlı gelir /(gider)	**(527.631)**	**455.989**	**(81.120)**	**452.762**
Toplam kapsamlı gelir/(giderin) dağılımı				
Kontrol gücü olmayan paylar	(190.881)	191.280	(345.966)	226.871
Ana ortaklık payları	(336.750)	264.709	264.846	225.891

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
01.01.-30.09.2026 TARİHLERİ ARASI
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

				Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)		Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)		Birikmiş Karlar				
Önceki dönem	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Paylara ilişkin primler	Maddi duran varlık yeniden değerleme artışları (azalışları)	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerleme kazançları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı /(zararı)	**Ana ortaklığa ait özkaynaklar**	Kontrol gücü olmayan paylar	**Toplam özkaynaklar**
Dönem başı bakiyeler	**1.008.000**	**7.561.314**	**4.972**	**87.058**	**(5.258)**	**(164.215)**	**166.137**	**5.932.725**	**961.067**	**15.551.800**	**6.134.136**	**21.685.936**
Transferler	4.032.000	(4.032.000)	-	-	-	-	-	961.067	(961.067)	**-**	-	**-**
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(5.078)	188.438	-	(237)	81.349	**264.472**	-	**264.472**
30.09.2025	**5.040.000**	**3.529.314**	**4.972**	**87.058**	**(10.336)**	**24.223**	**166.137**	**6.893.555**	**81.349**	**15.816.272**	**6.325.412**	**22.141.684**
Cari dönem												
Dönem başı bakiyeler	**5.040.000**	**3.529.314**	**4.972**	**62.258**	**(9.489)**	**(6.626)**	**166.137**	**6.895.902**	**195.247**	**15.877.715**	**6.641.638**	**22.519.353**
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	195.247	(195.247)	**-**	-	**-**
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	(9.498)	(6.616)	-	-	(320.635)	**(336.749)**	(190.882)	**(527.631)**
30.09.2026	**5.040.000**	**3.529.314**	**4.972**	**62.258**	**(18.987)**	**(13.242)**	**166.137**	**7.091.149**	**(320.635)**	**15.540.966**	**6.450.756**	**21.991.722**

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
01.01.-30.09.2026 TARİHLERİ ARASI
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş **01.01.-30.09.2026**	Bağımsız Denetimden Geçmemiş **01.01.-30.09.2025**
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	**364.755**	**828.010**
Dönem net karı /(zararı)	**(511.517)**	**272.629**
Dönem net karı /(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	**557.641**	**1.272.464**
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	79.341	58.175
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	(2.040)	2.617
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	2.634	2.456
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	9.876	(10.743)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	(130.943)	(56.814)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	66.179	15.545
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	19.645	45.269
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kazançları /(kayıpları) ile ilgili düzeltmeler	(6.463)	158.348
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	(16.692)	28.681
Vergi geliri /(gideri) ile ilgili düzeltmeler	569.328	1.033.805
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kazançlar ile ilgili düzeltmeler	372	-
Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler	(33.596)	(4.875)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	**296.885**	**(669.834)**
Finansal yatırımlardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler	26.763	56.854
Ticari alacaklardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler	(154.304)	(139.923)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler	309.850	(527.562)
Stoklardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler	589.687	(45.097)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış /(azalış)	(256.142)	128.709
Ticari borçlardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler	(400.741)	7.959
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler	6.704	1.121
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler	87.629	17.490
Ertelenmiş gelirlerdeki artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler	37.165	(120.658)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış /(azalış) ile ilgili düzeltmeler	50.274	(48.727)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	**21.746**	**(47.249)**
Alınan faiz	115.864	55.831
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(6.750)	(6.446)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	(87.368)	(96.634)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	**(497.757)**	**(1.020.563)**
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	132.012	2.515
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(47.975)	(202.302)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	12.699	293.161
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(594.493)	(1.113.937)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	**39.286**	**195.948**
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	45.175	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(29.607)	-
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış	120.965	282.016
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(45.789)	(85.439)
Ödenen faiz	(51.458)	(629)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ /(AZALIŞ)	**(93.716)**	**3.395**
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**88.318**	**26.459**
Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin enflasyon etkisi	21.476	6.434
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**16.078**	**36.288**

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 30.09.2026 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 113 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		**30.09.2026**		**31.12.2025**
	Pay oranı (%)	**Pay Tutarı**	**Pay oranı (%)**	**Pay Tutarı**
Loras Holding A.Ş.	7,00	352.800	7,00	352.800
Merıll Lynch Internatıonal	3,03	152.550	-	-
Diğer	89,97	4.534.650	93,00	4.687.200
Toplam Sermaye	**100,00**	**5.040.000**	**100,00**	**5.040.000**

30.09.2026 tarihi itibarıyla, Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. tam konsolidasyona tabi olan bağlı ortaklıklarının faaliyet konusu ve kuruluş yılı aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı ortaklıklar	**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

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 Eylül 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 Eylül 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 30 Eylül 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 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, ara dönem konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 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.

Tarih	Endeks(*)	Düzeltme Katsayısı	Üç Yıllık Birleşik Enflasyon Oranı
30 Eylül 2026	137,23	1,00000	%158
31 Aralık 2025	110,39	1,24317	%211
30 Eylül 2025	105,78	1,29732	%222

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

2.1.2. Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

30 Eylül 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
- TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde 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

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

- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

Söz konusu standart, Şirket için geçerli değildir.

- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

Söz konusu standart, Şirket için geçerli değildir.

- TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

- TMS 28 Değişiklikleri – İştirak ve İş Ortaklıklarına Yönelik Gerçeğe Uygun Değer Opsiyonu

Söz konusu standardın Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

Aşağıda belirtilen UFRS 20 Standardı UMSK tarafından yayımlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayımlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- UFRS 20 – Düzenlemeye Dayalı Varlıklar ve Düzenlemeye Dayalı Yükümlülükler Standardı

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

2.1.3. İşlevsel ve Sunum Para Birimi

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

2.1.4. Konsolidasyon Esasları

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

Bağlı ortaklıklar	30.09.2026	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

30.09.2026 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.

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 değerlenmiş 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. Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem konsolide finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

30 Eylül 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

	30.09.2026	31.12.2025
Loras İnşaat A.Ş.	88.820	-
Loras Holding A.Ş.	149	167
1M İnşaat A.Ş.	5	165
İttifak İnşaat Mühendislik Müteahhitlik ve Ticaret A.Ş.	5	165
Belya Turizm İnşaat Enerji Bilişim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	152
Selva Gıda Sanayi A.Ş.	-	82.033
Norm Batarya Enerji Depolama Sistemleri A.Ş.	-	730
	88.979	**83.412**

b. İlişkili taraflardan diğer alacaklar

	30.09.2026	31.12.2025
Loras Holding A.Ş. (*)	495.213	705.120
Loras İnşaat A.Ş.	-	90.361
	495.213	**795.481**

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

c. İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler

	30.09.2026	31.12.2025
Loras İnşaat A.Ş.	**-**	**1.493**

d. İlişkili taraflara ticari borçlar

	30.09.2026	31.12.2025
Loras Holding A.Ş. (1)	474.952	552.553
Selva Gıda San. A.Ş.	41.147	-
3RD İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	9	11
Loras İnşaat A.Ş.	-	377.195
	516.108	**929.759**

(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.

e. İlişkili taraflara diğer borçlar

	30.09.2026	31.12.2025
Loras Holding A.Ş.	187.949	-
Asaf 3. İstanbul Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	-	36.206
Loras İnşaat A.Ş.	-	30.778
Ödenecek temettüler	2	2
	187.951	**66.986**

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:

	30.09.2026	31.12.2025
TL	%53,80	%47,18
EURO	%6,96	%6,96
USD	%7,20	%7,20

f. İlişkili taraflar ile ilgili gelirler

	01.01-30.09.2026	01.01-30.09.2025
Loras Holding A.Ş.	118.835	66.106
İmaş Makine Sanayi A.Ş.	11.016	-
Selva Gıda A.Ş.	7.772	-
Belya Turizm İnşaat Enerji Bilişim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	4.082	1.821
Loras İnşaat A.Ş	2.784	-
Norm Yeşil Enerji A.Ş.	902	-
Big Power Enerji Hizmetleri A.Ş.	134	-
1M İnşaat Mimarlık Mühendislik Müteahhitlik ve Ticaret A.Ş.	37	-
İttifak İnşaat Mühendislik Müteahhitlik ve Ticaret A.Ş.	37	
	145.599	**67.927**

g. İlişkili taraflardan elde edilen giderler

	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025
Loras Holding A.Ş. (*)	101.961	101.766
Belya Turizm İnşaat Enerji Bilişim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	13.112	15.067
Loras İnşaat A.Ş.	4.122	-
Norm Batarya Enerji Depolama Sistemleri A.Ş.	7	-
	119.202	**116.833**

(*) 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

	01.01-30.09.2026	01.01.-30.09.2025
Ortaklara ve üst düzey yöneticilere ödenen ücretler	**21.387**	**27.728**

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli:

	30.09.2026	31.12.2025
Yatırım fonu	**-**	**20.300**

Uzun vadeli:

	30.09.2026	31.12.2025
Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal yatırımlar	13.897	20.512
Aktif piyasası olmayan finansal yatırımlar	60	60
	13.957	**20.572**

Borsa fiyatıyla değerlenen finansal yatırımlar:

	30.09.2026		31.12.2025	
	Oranı	**TL**	**Oranı**	**TL**
Loras Holding A.Ş.	**0,55%**	**13.897**	**0,55%**	**20.512**

Aktif piyasası olmayan finansal yatırımlar:

	30.09.2026		31.12.2025	
	Oranı	**TL**	**Oranı**	**TL**
Konbeltaş Konya İnşaat Taş. Hiz. Elekt. Üretim A.Ş.	**<%2**	**60**	**<%2**	**60**

5. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

	30.09.2026		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:

	30.09.2026	**31.12.2025**
Varlıklar	419.956	353.086
Yükümlülükler	25.153	27.476
Özkaynaklar	394.803	325.610

	01.01-30.09.2026	**01.01-30.09.2025**
Hasılat	158.246	230
Net dönem karı / (zararı)	69.549	(119.505)
Dönem zararında Grup'un payı	16.692	(28.681)

6. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

a. Kısa vadeli borçlanmalar:

	30.09.2026	**31.12.2025**
Banka kredileri	10.000	-
Diğer	-	2
	10.000	**2**

b. Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:

	30.09.2026	**31.12.2025**
Banka kredileri	5.614	-
Kiralama yükümlülükleri	89.323	69.457
	94.937	**69.457**

c. Uzun vadeli borçlanmalar:

	30.09.2026	**31.12.2025**
Kiralama yükümlülükleri	**250.373**	**127.941**

30.09.2026 tarihi itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli krediler:

Para birimi	Faiz Oranı	Orijinal Tutar	TL Tutar
TL Krediler		10.000	10.000
	-	**10.000**	**10.000**

Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı

Para birimi	Ortalama Etkin Faiz Oranı	Orijinal Tutar	TL Tutar
TL Krediler	41,40%	5.614	5.614
		5.614	5.614

7. STOKLAR

	30.09.2026	31.12.2025
Gayrimenkul stokları	6.392.182	6.484.731
Ticari mallar	27.806	525.124
Diğer	180	-
	6.420.168	**7.009.855**

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	1.01.2026	İlaveler	Çıkışlar	30.09.2026
Kule Site AVM	12.889.566	2.203	-	12.891.769
Ereğli Park Site AVM	1.822.024	-	-	1.822.024
Kule Plaza İş Merkezi	342.817	228.181	(171.099)	399.900
Karatay Bina	251.680	-	-	251.680
Kadınhanı Bina	406.070	-	-	406.070
Kule Yanı Otopark Arsa	61.040	-	-	61.040
Mengene Bina	54.167	-	-	54.167
Pelitevler Bina	26.517	-	-	26.517
Seydişehir Bina	118.993	-	-	118.993
Kumköprü Bina	72.718	-	-	72.718
Sarnıç Bina	47.862	-	-	47.862
Kanyonpark Daire	21.029	-	-	21.029
Özlem Konutları Daire	12.699	-	(12.699)	-
Marmaris Otel	540.893	364.109	(905.002)	-
Bodrum	89.508	-	-	89.508
İkitelli Bina	294.250	-	-	294.250
Arasta AVM	783.767	-	-	783.767
Tömek Arsa	262.204	-	-	262.204
Eski Kum Ocağı	3.088	-	-	3.088
	18.100.892	**594.493**	**(1.088.800)**	**17.606.585**

	01.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	30.09.2025
Kule Site AVM	12.413.063	375	-	12.413.438
Ereğli Park Site AVM	1.772.739	-	-	1.772.739
Kule Plaza İş Merkezi	336.568	-	-	336.568
Karatay Bina	479.264	-	(162.760)	316.504
Kadınhanı Bina	462.608	-	-	462.608
Kule Yanı Otopark Arsa	60.445	-	-	60.445
Mengene Bina	50.935	-	-	50.935
Pelitevler Bina	26.717	-	-	26.717
Seydişehir Bina	114.524	-	-	114.524
Mete Konakları Daire	18.388	-	-	18.388
Kumköprü Bina	69.987	-	-	69.987
Sarnıç Bina	46.747	-	-	46.747
Kanyonpark Daire	62.020	-	-	62.020
Özlem Konutları Daire	12.614	-	-	12.614
Marmaris Otel	614.398	-	-	614.398
Toskana Vadisi Villa	95.550	-	-	95.550
Bodrum	-	93.699	-	93.699
İkitelli Bina	299.073	-	-	299.073
Arasta AVM	726.843	-	-	726.843
Tömek Arsa	223.208	-	-	223.208
Eski Kum Ocağı	-	1.019.863	(130.401)	889.462
	17.885.691	**1.113.937**	**(293.161)**	**18.706.467**

30.09.2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde sigorta teminat bedeli: 6.556.806 TL'dir. (30.09.2025: 9.290.463 TL)

30.09.2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde ipotek bedeli 1.409.835 TL 'dir. (30.09.2025: 534.753 TL.)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri ve faaliyet giderleri:

	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri	1.013.251	651.613
Yatırım amaçlı gayrimenkul için yapılan faaliyet giderleri	942.538	314.618

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup, ara dönem içerisinde 47.975 TL (01.01.-30.09.2025: 202.302 TL) değerinde maddi duran varlık alımı yapmıştır. Ara dönem içerisinde 132.012 TL'lik sabit kıymet çıkışı olmuştur. (01.01.-30.09.2025: 2.515 TL)

10. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR

	30.09.2026	31.12.2025
Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar	**9.035**	**9.035**

11. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli borç karşılıkları:

	30.09.2026	31.12.2025
Dava karşılıkları	**41.734**	**39.604**

Teminat / Rehin / İpotek / (TRİ)

30.09.2026 ve 31.12.2025 tarihi itibariyle Grup'un Teminat/Rehin/İpotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026	31.12.2025
A. Kendi Tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	578.295	508.203
B. Bağlı Ortaklığı adına vermiş olduğu TRİ'ler	1.066.638	-
C. Olağan Ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
D. Diğer TRİ'ler	2.588.547	2.341.783
-Ortaklar lehine verilen	175.000	-
-B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilen TRİ'ler	2.413.547	2.341.783
-C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
	4.233.480	**2.849.986**

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin özkaynaklara oranı 30.09.2026 tarihi itibarıyla 11,08%'dir. (31.12.2025 : 10,4%)

12. ÖZKAYNAKLAR

a. Sermaye

Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin 30.09.2026 ve 31.12.2025 tarihleri itibariyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	30.09.2026		31.12.2025	
	Pay oranı (%)	**Pay Tutarı**	**Pay oranı (%)**	**Pay Tutarı**
Loras Holding A.Ş.	7,00	352.800	7,00	352.800
Merıll Lynch Internatıonal	3,03	152.550	-	-
Diğer	89,97	4.534.650	93,00	4.687.200
Toplam Sermaye	**100,00**	**5.040.000**	**100,00**	**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 metotlarını kullanarak hesaplamıştır. Ancak, gerçeğe uygun değeri bulabilmek için kanaat kullanmak gerektiğinden, gerçeğe uygun değer ölçümleri mevcut piyasa koşullarında oluşabilecek değerleri yansıtmayabilir. Grup yönetimi tarafından, kasa ve bankalardan alacaklar, diğer finansal varlıklar ve kısa vadeli finansal borçlar da dahil olmak üzere etkin faizle iskonto edilmiş maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların ve borçların gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek kayıtlı değerlerine yakın olduğu kabul edilmiştir. Kısa vadeli kredilerin ise vadelerinin kısa olması nedeniyle taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değeri yansıttığı varsayılmaktadır.

14. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR

Yoktur.