

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

31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Bağımsız Denetçi Raporu

Adese Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Adese Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi ile bağlı ortaklıklarının ("Grup") 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal durum tabloları ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları, konsolide özkaynak değişim tabloları ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konuları	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Uygulaması Grup’un 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolarında TMS 29, “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” (“TMS 29”) standardı uygulanmıştır. TMS 29, konsolide finansal tabloların raporlama dönemi sonundaki cari satın alım gücüne göre yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. Bu nedenle, 2023 yılı içerisindeki işlemler ve dönem sonundaki parasal olmayan bakiyeler, 31 Aralık 2024 bilanço tarihindeki güncel fiyat endeksini yansıtacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. TMS 29 uygulaması konsolide finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir. Bu sebepler ile birlikte, TMS 29’un uygulanmasında kullanılan verilerin doğru ve tam olmaması riski ve harcanan ek denetim çabası göz önünde bulundurulduğunda, TMS 29’un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. TMS 29’un uygulanmasına yönelik açıklamalar Not 2.1’de yer almaktadır.	Denetimimiz sırasında, TMS 29 uygulanması ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: - Yönetim tarafından tasarlanan ve uygulanan TMS 29 uygulamasına ilişkin sürecin ve kontrollerin anlaşılması ve değerlendirilmesi, - Yönetim tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TMS 29’a uygun bir şekilde yapılıp yapılmadığının kontrol edilmesi, - Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek, orijinal kayıt tarihlerinin ve tutarlarının örneklem yöntemiyle test edilmesi, - Yönetimin kullandığı hesaplama yöntemlerinin değerlendirilmesi ve her dönemde tutarlı bir şekilde kullanılıp kullanılmadığının kontrol edilmesi, - Hesaplamalarda kullanılan genel fiyat endeksi oranlarının, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye’deki Tüketici Fiyat Endeksi’nden elde edilen katsayılar ile kontrol edilmesi, - Enflasyon etkileri ile yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun matematiksel doğruluğunun test edilmesi, - TMS 29’un uygulanmasının konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TFRS'lere göre yeterliliğinin değerlendirilmesi. TMS 29 uygulamasına ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır

Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	
31.12.2024 tarihi itibarıyla 10.991.583 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkuller toplam konsolide varlıkların önemli bir bölümünü oluşturmaktadır. İlişikteki konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer yöntemi ile gösterilmektedir. Uygulanan değerleme metotları ise önemli tahmin ve varsayımlar içermektedir. Bu sebeplerle söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleme hususu bağımsız denetimimiz bakımından önemli bir konudur. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Dipnot 2.2 ve 12'de bulunmaktadır.	Bağımsız denetimimiz sürecinde, yatırım amaçlı gayrimenkullerin yeniden değerlendirme ve değer düşüklüğü ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır; Grup yönetimi tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlığının değerlendirilmesi, Değerleme raporlarında, değerlendirme uzmanlarınca kullanılan yöntemlerin uygunluğunun test edilmesi, Değerleme raporlarında gayrimenkuller için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 12'de açıklanan tutarlarla mutabakatının kontrol edilmesi. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

3) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

4) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir.

Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz.

Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Grup’un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Grup’un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup’un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

- 1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.
- 3) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Grup'un riskin erken saptanması sistemi ve komitesinin uygulamaları hakkında denetçi raporu 07 Mart 2024 tarihinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.

Hakan EŞTÜRK
Sorumlu Ortak Başdenetçi

Bursa, 07 Mart 2025

İçindekiler

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOLARI	3
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	4
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	5
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	6
1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7
3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	22
4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	23
5. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	24
6. FİNANSAL YATIRIMLAR.....	24
7. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	25
8. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR.....	26
9. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	26
10. STOKLAR	27
11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	27
12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	28
13. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	29
14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	30
15. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	30
16. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR	31
17. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	31
18. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	31
19. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	32
20. ÖZKAYNAKLAR.....	33
21. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	34
22. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	34
23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER.....	35
24. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER	35
25. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	36
26. NET PARASAL KAZANÇ / (KAYIP)	36
27. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	37
28. PAY BAŞINA KAZANÇ	38
29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	38
30. FİNANSAL ARAÇLAR.....	43
31. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	44
32. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR.....	44

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31.12.2024 VE 31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Varlıklar	Ref	Bağımsız	Yeniden Düzenlenmiş
		Denetimden Geçmiş	Bağımsız
		31.12.2024	Denetimden Geçmiş
			31.12.2023
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	4	20.214	80.755
Finansal yatırımlar	6	34.940	-
Ticari alacaklar			
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3	1.340	6.298
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	36.325	72.654
Diğer alacaklar			
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	3	72.686	-
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	9	13
Stoklar	10	3.666.248	1.038.277
Peşin ödenmiş giderler			
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	11	237.818	165.237
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	27	87	-
Diğer dönen varlıklar	19	140.169	104.797
Ara toplam		4.209.836	1.468.031
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar	16	5.553	5.553
Toplam dönen varlıklar		4.215.389	1.473.584
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	6	56.032	462.160
Diğer alacaklar			
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	14.991	1.474
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar		14.299	74.437
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	10.991.583	11.318.301
Maddi duran varlıklar	13	496.949	217.563
Maddi olmayan duran varlıklar	14	65.624	70.535
Kullanım hakkı varlıkları	15	7.013	9.643
Peşin ödenmiş giderler			
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	11	795.571	605.901
Ertelenmiş vergi varlığı	27	45.058	166.682
Toplam duran varlıklar		12.487.120	12.926.696
Toplam varlıklar		16.702.509	14.400.280

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31.12.2024 VE 31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Kaynaklar	Ref	Yeniden Düzenlenmiş	
		Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023
Kısa vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	8	62.667	32.855
Ticari borçlar			
İlişkili taraflara ticari borçlar	3	293.894	754
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	24.929	99.363
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	18	3.631	888
Diğer borçlar			
İlişkili taraflara diğer borçlar	3	234.318	88.536
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	38.881	33.884
Ertelenmiş gelirler			
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	11	627.487	19.942
Dönem karı vergi yükümlülüğü	27	6.121	15.490
Kısa vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	18	628	300
Diğer karşılıklar	17	12.753	14.000
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	19	-	423
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		1.305.309	306.435
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	8	125.158	44.516
Ertelenmiş gelirler			
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	11	284.976	104.989
Uzun vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	18	1.995	1.603
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	27	1.658.501	2.128.562
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		2.070.630	2.279.670
Toplam yükümlülükler		3.375.939	2.586.105
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		9.556.863	11.663.566
Ödenmiş sermaye	20	1.008.000	1.008.000
Sermaye düzeltme farkları	20	4.252.321	4.252.321
Paylara ilişkin primler	20	3.055	3.055
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)			
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	20	53.501	36.471
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	20	(3.240)	(1.496)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)			
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları (kayıpları)	20	(100.917)	220.590
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	20	100.538	100.538
Geçmiş yıllar karları	20	3.661.154	4.234.448
Net dönem karı		582.451	1.809.639
Kontrol gücü olmayan paylar	20	3.769.707	150.609
Toplam özkaynaklar		13.326.570	11.814.175
Toplam kaynaklar		16.702.509	14.400.280

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
01.01 – 31.12.2024 VE 2023 TARİHLERİ ARASI
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Kar veya zarar kısmı	Ref	Bağımsız	Yeniden Düzenlenmiş
		Denetimden Geçmiş	Bağımsız
		2024	Denetimden Geçmiş
			2023
Hasılat	21	522.759	484.913
Satışların maliyeti	21	(285.111)	(239.464)
Brüt kar		237.648	245.449
Genel yönetim giderleri	22	(108.284)	(95.764)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	16.516	85.214
Esas faaliyetlerden diğer giderler	23	(125.980)	(35.338)
Esas faaliyet karı		19.900	199.561
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	434.046	3.364.355
Yatırım faaliyetlerinden giderler	24	(532.831)	(94.241)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların zararlarından paylar	7	(37.258)	(13.312)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)		(116.143)	3.456.363
Finansman gelirleri	25	37.261	123.528
Finansman giderleri	25	(72.495)	(55.058)
Net parasal pozisyon kazançları / (kayıpları)	26	524.620	(184.082)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		373.243	3.340.751
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri			
Dönem vergi gideri	27	(32.863)	(29.899)
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	27	307.347	(1.352.760)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		647.727	1.958.092
Durdurulan faaliyetler dönem zararı		-	(1.307)
Net dönem karı		647.727	1.956.785
Dönem karının dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		65.276	147.146
Ana ortaklık payları		582.451	1.809.639
Pay başına kazanç / (kayıp)			
Sürdürülen faaliyetler pay başına kazanç	28	0,64	1,94
Durdurulan faaliyetler pay başına kazanç / (kayıp)	28	-	(0,0013)

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
01.01-31.12.2024 VE 2023 TARİHLERİ ARASI
KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Diğer kapsamlı gelir kısmı	Ref	Bağımsız	Yeniden Düzenlenmiş
		Denetimden Geçmiş	Bağımsız
		2024	Denetimden Geçmiş
			2023
Dönem karı		647.727	1.956.785
Diğer kapsamlı gelirler			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artışları	20	21.833	13.227
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	20	(2.325)	4.895
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler			
Maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme azalışları, vergi etkisi	20	(4.803)	(3.307)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları), vergi etkisi	20	581	(1.224)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar			
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kayıpları	20	(428.676)	(3.413.771)
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kayıpları, vergi etkisi	20	107.169	853.443
Diğer kapsamlı gider		(306.221)	(2.546.737)
Toplam kapsamlı gelir / (gider)		341.506	(589.952)
Dönem karının dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		65.276	147.146
Ana ortaklık payları		276.230	(737.098)

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

01.01-31.12.2024 VE 2023 TARİHLERİ ARASI

KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 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)		Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)		Birikmiş Karlar		Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
				Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları (kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıl karı	Net dönem karı			
01.01.2023												
Dönem başı bakiyeler	1.008.000	4.252.321	3.055	26.551	(5.167)	2.854	100.538	3.083.021	1.033.524	9.504.697	1.590	9.506.287
Hatalara ilişkin düzeltmeler	-	-	-	-	-	2.778.064	-	(603.438)	645.132	2.819.758	1.839	2.821.597
Düzeltilmiş dönem başı bakiyeler	1.008.000	4.252.321	3.055	26.551	(5.167)	2.780.918	100.538	2.479.583	1.678.656	12.324.455	3.429	12.327.884
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	1.678.656	(1.678.656)	-	-	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	9.920	3.671	(2.560.328)	-	-	1.809.639	(737.098)	147.146	(589.952)
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34	34
Diğer değişiklikler nedeniyle artış	-	-	-	-	-	-	-	76.209	-	76.209	-	76.209
31.12.2023	1.008.000	4.252.321	3.055	36.471	(1.496)	220.590	100.538	4.234.448	1.809.639	11.663.566	150.609	11.814.175
01.01.2024												
Dönem başı bakiyeler	1.008.000	4.252.321	3.055	20.329	(1.496)	171.295	100.538	4.116.546	2.516.863	12.187.451	7.251	12.194.702
Hatalara ilişkin düzeltmeler	-	-	-	16.142	-	49.295	-	117.902	(707.224)	(523.885)	143.358	(380.527)
Düzeltilmiş dönem başı bakiyeler	1.008.000	4.252.321	3.055	36.471	(1.496)	220.590	100.538	4.234.448	1.809.639	11.663.566	150.609	11.814.175
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	1.809.639	(1.809.639)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	17.030	(1.744)	(321.507)	-	-	582.451	276.230	65.276	341.506
Kontrol gücü olmayan pay sahipleri ile yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-	-	(2.172.823)	-	(2.172.823)	3.553.822	1.380.999
Diğer değişiklikler nedeniyle azalış	-	-	-	-	-	-	-	(210.110)	-	(210.110)	-	(210.110)
31.12.2024	1.008.000	4.252.321	3.055	53.501	(3.240)	(100.917)	100.538	3.661.154	582.451	9.556.863	3.769.707	13.326.570

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

01.01-31.12.2024 VE 2023 TARİHLERİ ARASI

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ref	Yeniden Düzenlenmiş	
		Bağımsız Denetimden Geçmiş 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 2023
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		14.298	(706.782)
Dönem karı	27	647.727	1.956.785
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		1.330.772	(2.247.834)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	22	42.336	25.444
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(113)	828
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	18	811	384
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	17	3.057	909
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	25	(26.030)	(121.005)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		46.398	25.757
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(24.602)	1.256
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	12	444.923	(3.107.496)
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	6	76.619	(5.159)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	7	37.258	13.312
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	27	(274.484)	(1.382.660)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		13.701	-
Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler		(155.037)	(692.774)
Kar (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		1.145.935	2.993.370
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(1.983.863)	(517.126)
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	6	(26.938)	(34.225)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	3-5	41.400	(5.468)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	3-9	(86.199)	1.681
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	10	(2.627.971)	(545.880)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	11	(262.251)	(23.535)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	3-5	218.706	75.654
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış (azalış)	18	2.743	(572)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		4.574	7.294
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	11	787.532	73.287
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(35.459)	(65.362)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		19.662	101.393
Alınan faiz		26.031	121.005
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	18	(3.211)	(5.203)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	27	(3.158)	(14.409)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(289.328)	(108.400)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	13-14	10.519	532
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13-14	(314.647)	(145.703)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	12	14.800	-
Satış amacıyla elde tutulan duran varlık alımlarından nakit çıkışları	16	-	300
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		-	36.471
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		214.489	(33.273)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		157.509	46.960
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(42.852)	(45.230)
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış	3	145.782	-
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki azalış	3	-	(9.227)
Ödenen faiz		(45.950)	(25.776)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET (AZALIŞ)		(60.541)	(848.455)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		80.755	929.210
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	20.214	80.755

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Grup, gayrimenkul yatırım sektöründe faaliyet göstermeye devam etmektedir.

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

Grup'un 31.12.2024 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 43 kişidir. (31.12.2023 :46 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 1.008.000 TL'dir ve 1.008.000.000 adet hisseye ayrılmıştır. Şirket sermayesinin 70.560.000 adet hisseye tekabül eden kısmı (A) grubu nama yazılı ve 937.440.000 adet hisseye tekabül eden kısmı (B) grubu nama yazılı hisselerden oluşmaktadır.

Bağlı ortaklık	Ana faaliyet konusu	Kuruluş yılı
Kule Yönetim ve Organizasyon ve Danışmanlık A.Ş.	Yönetim ve organizasyon	2000
Zermeram Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi (Eski ünvanı: ASPO)	İnşaat	2022
İrent Oto Kiralama ve Filo Hizmetleri Ticaret A.Ş.	Oto kiralama	2023
Loras Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	Gayrimenkul	2023
Loras Real Estate İnşaat A. Ş.	Gayrimenkul	2024

Konsolide Finansal tabloların onaylanması

Konsolide finansal tablolar, 07 Mart 2025 tarihli Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Konsolide finansal tablolar, Genel Kurul'da onaylanması sonucu kesinleşecektir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygulanan Finansal Raporlama Standartları

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

Konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama

Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, konsolide finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Grup bu nedenle, 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	3 Yıllık Birleşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2024	2.684,55	1,00000	%291
31 Aralık 2023	1.859,38	1,44379	%268
31 Aralık 2022	1.128,45	2,37897	%156

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.

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

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

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

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

2.1.2. Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
- TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri
- TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri- Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

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

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
- TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

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

- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

Söz konusu standart, Grup için geçerli değildir.

c) Yayınlandığı andan itibaren geçerli olan değişiklikler

- TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları

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

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

Aşağıda belirtilen TFRS 9 ve TFRS 7'ye yönelik iki adet değişiklik ve TFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler ile TFRS 18 ve TFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS' nin bir parçasını oluşturmazlar.

Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS' de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler
- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı
- TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

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

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

2.1.3. İşlevsel ve Sunum Para Birimi

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

2.1.4. Konsolidasyon esasları

Konsolide finansal 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	31.12.2024	31.12.2023
Kule Yönetim ve Organizasyon ve Danışmanlık A.Ş.	%100,00	%100,00
Zermeram Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi (Eski ünvanı: ASPO)	%99,00	%69,00
İrent Oto Kiralama ve Filo Hizmetleri Ticaret A.Ş.	%100,00	%100,00
Loras Gayrimenkul Yatırım A. Ş.	%64,82	%100,00
Loras Real Estate İnşaat A. Ş.	%100,00	-

31.12.2024 ve 31.12.2023 tarihleri itibarıyla Ana Ortaklık bünyesinde konsolide edilen yukarıdaki bağlı ortaklıklar kontrol gücünün Grup'a ait olması nedeniyle "tam konsolidasyon metodu" ile konsolide edilmiştir. Buna göre konsolide finansal durum tabloları ve kar veya zarar tabloları aşağıda açıklanan ana esaslara göre düzenlenmiştir:

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

b) Konsolidasyon kapsamındaki ortaklıkların birbirlerinden olan alacak ve borçları ile konsolidasyon kapsamındaki ortaklıkların birbirlerinden yapmış oldukları mal ve hizmet satışları, birbirleriyle olan işlemleri nedeniyle oluşmuş gelir ve gider kalemleri karşılıklı olarak mahsup edilmiştir.

c) Konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıkların birbirlerinden satın almış oldukları dönen ve duran varlıklar, bu varlıkların konsolidasyon kapsamındaki ortaklıklara olan elde etme maliyetleri üzerinden gösterilmesini sağlayacak düzeltmeler yapılmak suretiyle bulunan tutarları üzerinden konsolide finansal durum tablolarında gösterilmiştir.

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

e) Konsolidasyon kapsamındaki ortaklıkların bağlı ortaklık haline geldiği tarih itibarıyla ve daha sonraki pay alımlarında bir defaya mahsus olmak üzere, ana ortaklığın bağlı ortaklığın sermayesinde sahip olduğu payların elde etme maliyeti, bu payların alım tarihi itibarıyla bağlı ortaklığın makul değere göre değerlendirilmiş finansal durum tablosundaki öz sermayesinde temsil ettiği değerden mahsup edilir.

f) Grup tarafından iktisaplar satın alma yöntemi ile muhasebeleştirilir. Bu yöntemde iktisap, maliyet esas alınarak kayıtlara yansıtılır. Grup iktisap tarihinden itibaren, iktisap ettiği işletmenin faaliyet sonuçlarını konsolide kar veya zarar tablolarına dahil eder ve bu tarihte konsolide finansal durum tablolarında iktisap edilenin tanımlanabilir her bir varlık ve borcunu, ayrıca varsa iktisap nedeniyle ortaya çıkan 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.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

2.1.5. İşletmenin Sürekliliği

Konsolide finansal tablolar, Grup'un ve konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıklarının önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.1.6. Netleştirme/mahsup

Bir finansal varlık veya borcun birbirine mahsup edilerek (netleştirilerek) net tutarın bilançoda gösterilmesi ancak işletmenin; muhasebeleştirilen tutarları netleştirme konusunda yasal bir hakkının bulunması ve net esasa göre ödemede bulunma ya da varlığı elde etme ve borcu ödeme işlemlerini eş zamanlı olarak gerçekleştirme niyetinde olması durumunda mümkün olabilir.

2.2 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Grup'un 31.12.2023 tarihli konsolide finansal tablolarındaki düzeltmelerin özeti aşağıdaki gibidir;

	Yeniden düzenlenmiş 31.12.2023	Raporlanan 31.12.2023	Farklar
Varlıklar			
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	462.160	459.257	(2.903)
Ertelenmiş vergi varlığı	166.682	121.861	(38.184)
Toplam duran varlıklar			(41.087)
Toplam varlıklar			(41.087)
Kaynaklar	31.12.2023	31.12.2023	Farklar
Uzun vadeli yükümlülükler			
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	2.128.562	1.699.994	(427.012)
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar			529.286
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları (kayıpları)	220.590	171.295	(49.295)
Geçmiş yıllar karları veya zararları	4.234.448	4.116.546	(117.902)
Net dönem karı veya zararı	1.809.639	2.516.863	696.481
Kontrol gücü olmayan paylar	150.609	7.251	143.358
Toplam özkaynaklar			672.642
Toplam kaynaklar			245.630
Kar veya zarar kısmı			
Dönem karı	1.958.092	2.523.829	554.994
Net dönem karı	1.958.092	2.523.829	554.994
Net dönem karının dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar	147.146	5.660	(141.486)
Ana ortaklık payları	1.809.639	2.518.169	697.787
Pay başına kazanç, TL	1,94	2,50	0,55

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

2.3. Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

İlişkili taraflar

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

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

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

Ticari alacaklar

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

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

Stoklar

Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da bilanço tarihindeki maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilmiştir. Maliyet bedelleri ağırlıklı ortalama maliyet metodu ile hesaplanmıştır. Kredi maliyetleri stok maliyetlerine dahil edilmemektedir.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Finansal varlıklar

Sınıflandırma ve ölçüm

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

- İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

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

Değer düşüklüğü

Grup, konsolide finansal tablolarda yer alan itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakları önemli bir finansman bileşeni içermediği için değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçerek karşılık matrisi kullanmaktadır. Bu uygulama ile Grup, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Grup'un geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

- Gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

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

i) Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar, konsolide finansal durum tablolarında "finansal yatırımlar" kalemlerini içermektedir. Grup, söz konusu varlıklarını gerçeğe uygun bedelinden ölçer. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire kaydedilen varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkı geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

Finansal borçlar

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

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Ticari borçlar

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

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

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

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

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, yeniden değerlendirme yöntemi ile değerlendirilen varlıklar hariç olmak üzere, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Amortisman, maddi varlıkların faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Maddi duran varlıkların amortisman dönemleri, tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak, aşağıda belirtilmiştir:

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

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

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

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI **31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

Diğer maddi olmayan duran varlıklar

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

Satış amaçlı elde tutulan varlıklar

Duran varlıklar (veya elden çıkarılacak varlık grupları), defter değerlerinin sürdürülmekte olan kullanımdan ziyade satış işlemi vasıtası ile geri kazanılacak olmasından dolayı ve satış olasılığının yüksek olduğu kabul edildiğinde satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılırlar. Bu tür satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar, defter değeri ile satış maliyeti düşülmüş gerçeğe uygun değerinden düşük olanı ile ölçülürler.

Satış amaçlı olarak sınıflandırılan duran varlıklar (elden çıkarılacak varlık grubunun bir parçası olan duran varlıklar) amortismanına tabi tutulmaz ya da itfa edilmez.

Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar ile satış amacıyla elde tutulan varlık grubuna ait yükümlülükler, konsolide finansal durum tablolarında diğer varlıklar ve diğer yükümlülüklerden ayrı olarak gösterilir.

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Kiralama işlemleri

Grup – kiralayan olarak

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

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

Grup- kiracı olarak

Grup, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda, bu sözleşme kiralama niteliği taşımaktadır ya da bir kiralama işlemi içermektedir. Grup, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

- Sözleşmenin tanımlanan varlık içermesi; bir varlık genellikle sözleşmede açık veya zımni bir şekilde belirtilerek tanımlanır.
- Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin tamamına yakınına temsil etmesi. Tedarikçinin varlığı ikame etme yönünde aslı bir hakka sahip olması ve bundan ekonomik fayda sağlaması durumunda varlık tanımlanmış değildir.
- Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakınına elde etme hakkının olması,
- Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Grup, varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması durumunda varlığın kullanım hakkına sahip olduğunu değerlendirmektedir. Grup varlığın kullanımını yönetme hakkına aşağıdaki durumlarda sahip olmaktadır:
 - Grup'un, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve tedarikçinin bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya
 - Grup'un, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

Grup, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Kullanım hakkı varlığı

Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

- e) Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- f) Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- g) Grup tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler ve
- h) Dayanak varlığın, kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için restore edilmesiyle ilgili olarak Grup tarafından katlanılan maliyetler (stok üretimi için katlanılan maliyetler hariç).

Grup maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

- a) Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve
- b) Kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Grup, kullanım hakkı varlığını amortismanına tabi tutarken TMS 16, "Maddi Duran Varlıklar" standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular.

Kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için TMS 36, "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" standardını uygular.

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Grup kira yükümlülüğünü o tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak; zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilir. Alternatif borçlanma oranı, Grup şirketlerinin kontrat tarihlerindeki borçlanma oranları dikkate alınarak belirlenmiştir.

Grup'un kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

- a) Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- b) Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan kira ödemeleri,
- c) Kiralama süresinin kiracının kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Grup, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- b) Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- c) Defter değerini, varsa yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Grup, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

Grup'un kira yükümlülüğünü oluşturan kontratların süresi 1 ile 5 yıl arasında değişmektedir.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları

Kiralama yükümlülüğü, sözleşmelerdeki uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları dikkate alınarak belirlenmektedir. Sözleşmelerde yer alan uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının büyük kısmı Grup ve kiralayan tarafından müştereken uygulanabilir opsiyonlardan oluşmaktadır. Grup kiralama süresini, söz konusu uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları ilgili sözleşmeye göre Grup'un inisiyatifindeyse ve opsiyonların kullanımı makul derecede kesinse kiralama süresine dâhil ederek belirlemektedir. Grup'un, makul derecede kesin olmadığı için kiralama yükümlülüğüne dahil edilmeyen uzatma ve erken sonlandırma opsiyonu içeren önemli seviyede kira kontratı bulunmamaktadır.

Eğer şartlarda önemli bir değişiklik olursa yapılan değerlendirme yönetim tarafından gözden geçirilmektedir. Cari dönemde yapılan değerlendirmeler sonucunda, uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının kiralama süresine dahil edilmesi nedeniyle oluşan kiralama yükümlülüğü veya varlık kullanım hakkı bulunmamaktadır.

Değişken kira ödemeleri

Grup'un kiralama sözleşmelerinin bir kısmından kaynaklanan kira ödemeleri değişken kira ödemelerinden oluşmaktadır. TFRS 16 standardı kapsamında yer almayan söz konusu değişken kira ödemeleri, ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna kira gideri olarak kaydedilmektedir.

Borçlanmalar ve borçlanma maliyetleri

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

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

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

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

Cari vergi

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

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin konsolide finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların yükümlülük yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI **31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Şerefiye veya işletme birleşmeleri dışında varlık veya yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından dolayı oluşan ve hem ticari hem de mali kar veya zararı etkilemeyen geçici zamanlama farklarına ilişkin ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmaz.

Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, her konsolide finansal durum tablosu tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde, ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri azaltılır.

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

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

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

Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları

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

Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemleri ve bakiyeleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Finansal durum tablolarında yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar konsolide finansal durum tabloları tarihindeki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde konsolide kar veya zarar tablolarına yansıtılmaktadır.

Hasılat

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

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

- (a) Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- (b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- (c) Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- (d) İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- (e) Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmektedir.)

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

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

Kira geliri

Grup kira gelirlerini sözleşmenin özünü dikkate alarak dönemsel tahakkuk esasına göre muhasebeleştirir.

Ödenmiş sermaye

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

Ertelenen finansman geliri / gideri

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

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

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

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

Pay başına kazanç

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

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI **31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

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

Nakit akış tablosu

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

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

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

2.5. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

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

- a) Finansal varlıklar üzerindeki değer düşüklüklerinin tahmini.
- b) Kayıtlara alınacak ertelenen vergi varlığı tutarının tespiti, ilerideki dönemlerdeki vergilendirilebilir karın tutarı ve zamanlaması konularında önemli tahminler ve yönetim değerlendirmeleri.
- c) Şirket kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında çalışan devir hızı, iskonto oranları ve maaş artışları gibi aktüeryal varsayımlarda bulunmaktadır.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

d) Muhasebe politikaları gereğince karşılıklar Grup'un geçmiş olaylar sonucunda, elinde bulundurduğu yasal ya da yaptırıcı bir yükümlülüğün mevcut bulunması ve bu yükümlülüğü yerine getirmek amacıyla geleceğe yönelik bir kaynak çıkışının muhtemel olduğu, ayrıca ödenecek miktarın güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiği durumlarda ayrılmaktadır. Grup, sonuçları belirsiz çeşitli yasal süreçlere, taleplere ve düzenleyici müzakerelere tabidir. Grup, diğer faktörlerin yanında olumsuz sonuçların gerçekleşme olasılığını ve zararı makul bir şekilde tahmin edebilme olasılığını değerlendirir. Bu faktörlerdeki öngörülemeyen olaylar ve değişiklikler, Grup'un muhasebeleştirdiği herhangi bir husus veya karşılığın (daha önce muhtemel olduğu düşünülmeyen veya makul bir hesaplama yapılamadığı için karşılık ayırmadığı) artmasını veya azalmasını gerektirebilir.

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a. İlişkili taraflardan ticari alacaklar

	31.12.2024	31.12.2023
Loras İnşaat A.Ş.	1.340	-
İmaş Makina Sanayi A.Ş.	-	1.990
Selva Gıda Sanayi A.Ş.	-	1.567
Loras Holding A.Ş.	-	1.230
Seha İnşaat Mühendislik Madencilik Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	860
Belya Turizm İnşaat Enerji Bilişim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	374
Big Power Enerji Hizmetleri A.Ş.	-	277
	1.340	6.298

b. İlişkili taraflardan diğer alacaklar

	31.12.2024	31.12.2023
Loras İnşaat A.Ş.	72.686	-

c. İlişkili taraflara ticari borçlar

	31.12.2024	31.12.2023
Loras İnşaat A.Ş.	222.013	-
Loras Holding A.Ş.	71.872	452
3RD İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	9	-
Belya Turizm İnşaat Enerji Bilişim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	179
Seha İnşaat Mühendislik Madencilik Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	123
	293.894	754

d. İlişkili taraflara diğer borçlar

	31.12.2024	31.12.2023
Loras İnşaat A.Ş.	132.095	-
Asaf 3. İstanbul Gayrimenkul ve Tic. A.Ş.	102.221	44.936
Seha İnşaat Mühendislik Madencilik Turizm San. ve Tic. A.Ş.	-	43.597
Ödenecek temettüleri	2	3
	234.318	88.536

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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:

	2024	2023
TL	%60,21	%29,00
EURO	%5,95	%8,00
USD	%7,96	%10,00

e. İlişkili taraflar ile ilgili giderler

	2024	2023
Loras Holding A.Ş. (*)	37.797	33.666
Belya Turizm İnş. Enerji Bilişim San.ve Tic. A.Ş.	2.824	2.654
Selva Gıda Sanayi A.Ş.	-	123
	40.621	36.443

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

f. İlişkili taraflardan elde edilen gelirler

	2024	2023
Loras Holding A.Ş.	280	13.573
Belya Turizm İnşaat Enerji Bilişim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	166	822
Seha İnşaat Mühendislik Madencilik Turizm San.ve Tic. A.Ş.	-	443
Selet Entegre Et ve Süt Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	17	27
	463	14.865

g. İlişkili taraflara sağlanan faydalar

	2024	2023
Ortaklara ve üst düzey yöneticilere ödenen ücretler	9.782	4.775

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2024	31.12.2023
Kasa	9	3
Bankalar, vadesiz mevduatlar	9.074	15.660
Bankalar, vadeli mevduatlar (*)	11.131	64.923
Diğer	-	169
	20.214	80.755

(*) Vadeli mevduatlar faiz oranı %46'dır.

Bankalardaki mevduatlar üzerinde 31.12.2024 tarihi itibarıyla herhangi bir blokaj veya kısıtlama bulunmamaktadır.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

5. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a. İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

	31.12.2024	31.12.2023
Müşterilerden alacaklar	29.843	33.754
Alacak senetleri	6.482	38.900
Şüpheli ticari alacaklar	243	736
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(243)	(736)
	36.325	72.654

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu:

	2024	2023
Dönem başı karşılık tutarı	736	1.722
Cari dönem karşılık gideri	-	1.330
Cari dönem iptaller/tahsiller	(114)	(502)
Parasal kayıp	(379)	(1.814)
	243	736

b. İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar

	31.12.2024	31.12.2023
Tedarikçilere borçlar	19.409	21.898
Borç senetleri	-	69.495
Diğer	5.520	7.970
	24.929	99.363

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli:

	31.12.2024	31.12.2023
Yatırım fonu	34.940	-

Uzun vadeli:

	31.12.2024	31.12.2023
Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal yatırımlar	55.995	462.125
Aktif piyasası olmayan finansal yatırımlar	37	35
	56.032	462.160

Borsa fiyatıyla değerlendirilen finansal yatırımlar:

	31.12.2024		31.12.2023	
	Oranı	TL	Oranı	TL
İmaş Makina Sanayi A.Ş.	0,43%	46.758	11,23%	452.063
Loras Holding A.Ş.	0,55%	9.237	0,55%	10.062
		55.995		462.125

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	2024	2023
Dönem başı	462.125	205.721
Gerçeğe uygun değer değişimi	(321.507)	217.786
Girişler	2.717	57.053
Çıkışlar	(87.340)	(18.435)
	55.995	462.125

Aktif piyasası olmayan finansal yatırımlar:

	31.12.2024		31.12.2023	
	Oranı	TL	Oranı	TL
Konbeltaş Konya İnşaat Taş. Hiz. Elekt. Üretim A.Ş.	<%2	37	<%2	35

31 Aralık tarihinde sona eren hesap dönemleri için aktif piyasası olmayan finansal yatırımların hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Dönem başı	35	34
İktisaplar	2	1
	37	35

7. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

	31.12.2024		31.12.2023	
	Pay Tutarı	Pay Oranı(%)	Pay Tutarı	Pay Oranı(%)
Alzamil Gayrimenkul İnş. Tur. San. ve Tic. Ltd. Şti.	33.750	45	33.750	45
Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.	22.500	30	22.500	30
Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	18.000	24	18.000	24
Loras İnşaat A.Ş.	750	1	-	-
Seha İnşaat Müh. Mad. Tur. San. ve Tic. A.Ş.	-	-	750	1

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

	31.12.2024	31.12.2023
Varlıklar	255.300	401.636
Yükümlülükler	8.877	91.477
Özkaynaklar	246.423	310.159
	2024	2023
Hasılat	27.990	962.211
Net dönem karı	(155.240)	(55.466)
Dönem karında Grup'un payı	(37.258)	(13.312)

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

8. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

	31.12.2024	31.12.2023
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Banka kredileri	-	15.173
Kiralama işlemlerinden borçlar	62.667	17.682
	62.667	32.855
Uzun vadeli borçlanmalar		
Kiralama işlemlerinden borçlar	125.158	44.516
	125.158	44.516

31.12.2023 tarihi itibarıyla kredilerin detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları:

Para Birimi	Ortalama Etkin Faiz Oranı	Orijinal Tutar	TL Tutar
TL	%12,54	15.173	15.173
			15.173
Banka kredilerinin vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir;			
		31.12.2024	31.12.2023
3- 12 ay		-	15.173
		-	15.173

9. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a. İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar

Kısa vadeli:

	31.12.2024	31.12.2023
Diğer	9	13

Uzun vadeli:

	31.12.2024	31.12.2023
Verilen depozito ve teminatlar	14.991	1.474

b. İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

	31.12.2024	31.12.2023
Alınan depozito ve teminatlar	27.761	26.272
Ödenecek vergi ve fonlar	11.120	7.612
	38.881	33.884

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

10. STOKLAR

	31.12.2024	31.12.2023
Gayrimenkul stokları	3.655.075	1.022.146
Ticari mallar	11.173	16.131
	3.666.248	1.038.277

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a. Peşin ödenmiş giderler

Kısa vadeli:

	31.12.2024	31.12.2023
Verilen sipariş avansları	234.962	165.226
Gelecek aylara ait giderler	2.800	-
Personel avansları	56	11
	237.818	165.237

Uzun vadeli:

	31.12.2024	31.12.2023
Verilen avanslar	794.052	604.445
Gelecek yıllara ait giderler	1.519	1.456
	795.571	605.901

b. Ertelenmiş gelirler

Kısa vadeli:

	31.12.2024	31.12.2023
Konut satışına ilişkin alınan avanslar	606.422	-
Alınan diğer avanslar	21.065	19.942
	627.487	19.942

Uzun vadeli:

	31.12.2024	31.12.2023
Konut satışına ilişkin alınan avanslar	284.976	104.989

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31.12.2024 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir:

1.01.2024	Açılış	İlaveler	Çıkış	Gerçeğe uygun değer farkı	31.12.2024
Kule Site AVM	8.010.516	-	-	(385.257)	7.625.259
Ereğli Park Site AVM	1.109.399	-	-	(19.969)	1.089.430
Kule Plaza İş Merkezi	203.039	-	-	6.940	209.979
Karatay Bina	347.996	-	-	(53.466)	294.530
Kadınhanı Bina	256.030	-	-	28.264	284.294
Kule Yanı Otopark Arsa	37.857	-	-	(712)	37.145
Mengene Bina	28.938	-	-	2.364	31.302
Pelittevler Bina	16.220	-	-	199	16.419
Seydişehir Bina	65.000	-	-	5.381	70.381
Mete Konakları Daire	32.918	-	(21.945)	327	11.300
Kumköprü Bina	50.623	-	-	(7.614)	43.009
Sarıncı Bina	30.926	-	-	(2.198)	28.728
Kanyonpark Daire	35.068	-	-	3.046	38.114
Özlem Konutları Daire	19.616	-	-	(11.866)	7.750
Marmaris Otel	356.802	-	-	20.776	377.578
Toskana Vadisi Villa	55.636	-	-	3.084	58.720
İkitelli Bina	218.864	-	-	(35.070)	183.794
Arasta AVM	442.853	-	-	3.826	446.679
Tömek arsa	-	140.150	-	(2.978)	137.172
	11.318.301	140.150	(21.945)	(444.923)	10.991.583

31.12.2023 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir:

1.01.2023	Açılış	İlaveler	Çıkış	Gerçeğe uygun değer farkı	31.12.2023
Kule Site AVM	5.826.479	-	-	2.184.037	8.010.516
Ereğli Park Site AVM	833.061	-	-	276.338	1.109.399
Kule Plaza İş Merkezi	271.024	-	-	(67.985)	203.039
Karatay Bina	274.462	-	-	73.534	347.996
Kadınhanı Bina	262.415	-	-	(6.385)	256.030
Kule Yanı Otopark Arsa	31.188	-	-	6.669	37.857
Mengene Bina	21.846	-	-	7.092	28.938
Pelittevler Bina	12.635	-	-	3.585	16.220
Seydişehir Bina	53.551	-	-	11.449	65.000
Mete Konakları Daire	27.120	-	-	5.798	32.918
Kumköprü Bina	40.038	-	-	10.585	50.623
Sarıncı Bina	28.177	-	-	2.749	30.926
Kanyonpark Daire	42.215	-	-	(7.147)	35.068
Özlem Konutları Daire	5.430	-	-	14.186	19.616
Marmaris Otel	-	369.526	-	(12.724)	356.802
Toskana Vadisi Villa	-	32.364	-	23.272	55.636
İkitelli Bina	-	24.138	-	194.726	218.864
Arasta AVM	-	55.138	-	387.715	442.853
	7.729.641	481.166	-	3.107.494	11.318.301

31.12.2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin sigorta teminat bedeli 32.500 TL'dir. (31.12.2023: 3.738 TL).

31.12.2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde ipotek bedeli 70.710 TL'dir. (31.12.2023: 1.601.951 TL).

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri ve faaliyet giderleri:

	2024	2023
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri	360.407	392.609
Yatırım amaçlı gayrimenkul için yapılan faaliyet giderleri	164.838	76.837

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31.12.2024 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet	01.01.2024	İlaveler	Çıkışlar	Yeniden değerleme	31.12.2024
Binalar	36.471	36.012	-	22.708	95.191
Tesis, makine ve cihazlar	21.901	-	-	-	21.901
Taşıtlar	137.795	38.277	(27.561)	-	148.511
Demirbaşlar	16.538	-	-	-	16.538
Özel maliyetler	7.904	-	-	-	7.904
Yapılmakta olan yatırımlar	26.411	240.357	-	-	266.768
	247.020	314.646	(27.561)	22.708	556.813
Birikmiş Amortismanlar					
Binalar	-	-	-	-	-
Tesis, makine ve cihazlar	6.055	1.898	-	-	7.953
Taşıtlar	13.619	29.558	(4.388)	-	38.789
Demirbaşlar	9.281	2.022	-	-	11.303
Özel maliyetler	502	1.317	-	-	1.819
	29.457	34.795	(4.388)	-	59.864
Maddi duran varlıklar, net	217.563				496.949

31.12.2023 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet	01.01.2023	İlaveler	Çıkışlar	Yeniden değerleme	31.12.2023
Binalar	44.249	-	-	(7.778)	36.471
Tesis, makine ve cihazlar	20.646	2.565	(1.310)	-	21.901
Taşıtlar	30.495	107.300	-	-	137.795
Demirbaşlar	15.092	1.446	-	-	16.538
Özel maliyetler	-	7.904	-	-	7.904
Yapılmakta olan yatırımlar	-	26.411	-	-	26.411
	110.482	145.626	(1.310)	(7.778)	247.020
Birikmiş Amortismanlar					
Binalar	-	318	-	(318)	-
Tesis, makine ve cihazlar	4.415	2.076	(436)	-	6.055
Taşıtlar	1.882	11.737	-	-	13.619
Demirbaşlar	7.327	1.954	-	-	9.281
Özel maliyetler	-	502	-	-	502
	13.624	16.587	(436)	(318)	29.457
Maddi duran varlıklar, net	96.858				217.563

Maddi duran varlıklar üzerinde sigorta teminat bedeli 31.12.2024 tarihi itibarıyla 1.721.184 TL'dir. (31.12.2023: 155.321 TL).

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

Maliyet	01.01.2024	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2024
Haklar	93.357	-	-	93.357
Bilgisayar programları	53.809	-	-	53.809
	147.166	-	-	147.166
Birikmiş amortisman				
Haklar	23.339	4.668	-	28.007
Bilgisayar programları	53.292	243	-	53.535
	76.631	4.911	-	81.542
Maddi olmayan duran varlıklar, net	70.535			65.624

31.12.2023 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet	01.01.2023	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2023
Haklar	93.357	-	-	93.357
Bilgisayar programları	53.732	77	-	53.809
	147.089	77	-	147.166
Birikmiş amortismanlar				
Haklar	18.671	4.668	-	23.339
Bilgisayar programları	51.733	1.559	-	53.292
	70.404	6.227	-	76.631
Maddi olmayan duran varlıklar, net	70.685			70.535

15. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

31.12.2024 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.2024	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2024
Maliyet	13.149	-	-	13.149
Birikmiş amortismanlar	3.506	2.630	-	6.136
Kullanım hakkı varlıkları, net	9.643			7.013

31.12.2023 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.2023	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2023
Maliyet	13.149	-	-	13.149
Birikmiş amortismanlar	876	2.630	-	3.506
Kullanım hakkı varlıkları, net	12.273			9.643

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

16. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR

	31.12.2024	31.12.2023
Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar	5.553	5.553

17. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli borç karşılıkları:

	31.12.2024	31.12.2023
Dava karşılıkları	12.753	14.000

Teminat / Rehin / İpotek / Kefalet (TRİK)

31.12.2024 ve 31.12.2023 tarihi itibarıyla Grup'un Teminat/Rehin/İpotek/Kefalet ("TRİK") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
A. Kendi Tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler	240.988	1.624.271
B. Bağlı Ortaklığı adına vermiş olduğu TRİK'ler	160.406	456.867
C. Olağan Ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'ler	-	-
D. Diğer TRİK'ler	1.008.255	807.649
-Ortaklar lehine verilen	-	-
-B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilen TRİK'ler	1.008.255	807.649
-C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'ler	-	-
	1.409.649	2.888.787

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİK'lerin özkaynaklara oranı 31.12.2024 itibarıyla %7,6'dır. (31.12.2023: %6,8)

18. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar:

	31.12.2024	31.12.2023
Personele borçlar	2.811	35
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	820	853
	3.631	888

b. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar:

Kısa vadeli:

	31.12.2024	31.12.2023
İzin karşılıkları	628	300

Uzun vadeli:

	31.12.2024	31.12.2023
Kıdem tazminatı karşılığı	1.995	1.603

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu:

	2024	2023
Dönem başı karşılık tutarı	1.603	9.470
Hizmet maliyeti	757	946
Faiz maliyeti	323	46
Ödemeler	(3.211)	(5.203)
Aktüeryal farklar	3.033	68
Parasal kayıp	(510)	(3.724)
Dönem sonu karşılık	1.995	1.603

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

Grup’un kıdem tazminatı hesaplaması karşılığının hesaplanmasında 31.12.2024 tarihi itibarıyla geçerli olan 41.828 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31.12.2023: 23.490 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

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

31.12.2024 ve 31.12.2023 tarihleri itibarıyla, ekli mali tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

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

	31.12.2024	31.12.2023
Net iskonto oranı (%)	1,29	2,87
Emekli olma olasılığına ilişkin devir hızı (%)	97	98

19. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a. Diğer dönen varlıklar

	31.12.2024	31.12.2023
Devreden KDV	140.169	100.665
Gelir tahakkukları	-	4.132
	140.169	104.797

b. Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31.12.2024	31.12.2023
Gelir tahakkukları	-	423

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

20. ÖZKAYNAKLAR

a. Sermaye

Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin 31.12.2024 ve 31.12.2023 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

		31.12.2024		31.12.2023
	%	Pay tutarı	%	Pay tutarı
Loras Holding A.Ş.	7	70.560	7	70.560
Diğer	93	937.440	93	937.440
		1.008.000		1.008.000

	31.12.2024	31.12.2023
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	4.252.321	4.252.321

Grup'un sermayesi 1.008.000.000 adet (31.12.2023: 1.008.000.000 adet) hisseye ayrılmıştır.

b. Paylara ilişkin primler

	31.12.2024	31.12.2023
Hisse senedi ihraç primleri	3.055	3.055

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

	31.12.2024	31.12.2023
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	53.501	36.471
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(3.240)	(1.496)
	50.261	34.975

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

	31.12.2024	31.12.2023
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları (kayıpları)	(100.917)	220.590

e. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31.12.2024	31.12.2023
Yasal yedekler	100.538	100.538

f. Geçmiş yıllar karları

	31.12.2024	31.12.2023
Geçmiş yıl karları	3.661.154	4.234.448

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

21. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	2024	2023
Yurtiçi satışlar	472.651	468.241
Diğer gelirler	60.067	19.155
Satıştan iadeler	(9.959)	(2.483)
	522.759	484.913
Satışların maliyeti	(285.111)	(239.464)
Brüt kar	237.648	245.449

22. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	2024	2023
Enerji giderleri	131.116	114.350
Katılım ve abone giderleri	92.170	76.631
Personel giderleri	56.697	50.109
Amortisman giderleri	42.336	25.444
Bakım onarım giderleri	15.247	28.623
Danışmanlık giderleri	15.156	7.108
Vergi giderleri	13.417	5.714
Kira giderleri	2.640	4.640
Diğer	24.616	22.609
	393.395	335.228

Amortisman ve itfa paylarının fonksiyonel dağılımı aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Satışların maliyeti	28.536	18.824
Genel yönetim giderleri	13.800	6.620
	42.336	25.444

Personel giderlerinin fonksiyonel dağılımı aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Satışların maliyeti	29.203	21.882
Genel yönetim giderleri	27.494	28.227
	56.697	50.109

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler:

	2024	2023
Ticari işlemlere ilişkin vade farkı geliri	6.586	1.967
Ticari işlemlere ilişkin kur farkı geliri	5.695	877
Menkul kıymet satış karları	703	502
Şüpheli ticari alacak karşılık iptalleri	114	5.159
Diğer	3.418	76.709
	16.516	85.214

Esas faaliyetlerden diğer giderler:

	2024	2023
Menkul kıymet satış zararları	77.322	-
Ticari işlemlere ilişkin kur farkı gideri	7.940	1.495
Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gideri	812	9.850
Ticari alacaklar karşılık giderleri	-	1.330
Diğer	39.906	22.663
	125.980	35.338

24. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirler:

	2024	2023
Finansal varlık satış karları	74.207	162.620
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış kazancı	359.839	3.201.735
	434.046	3.364.355

Yatırım faaliyetlerinden giderler:

	2024	2023
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer azalış kaybı	519.130	94.241
Maddi duran varlık satış zararları	12.678	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı	1.023	-
	532.831	94.241

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

25. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Finansman gelirleri:

	2024	2023
Faiz gelirleri	26.030	121.005
Kambiyo karları	11.231	2.523
	37.261	123.528

Finansman giderleri:

	2024	2023
Faiz giderleri	46.075	25.711
Kur farkı giderleri	19.823	5.244
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	323	46
Diğer	6.274	24.057
	72.495	55.058

26. NET PARASAL KAZANÇ / (KAYIP)

Parasal olmayan kalemler	2024
Stoklar	
Satış amaçlı duran varlıklar	735.291
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.707
Maddi duran varlıklar	99.975
Maddi olmayan duran varlıklar	3.152.194
Kullanım hakkı varlıkları	125.351
Finansal yatırımlar	51.976
Peşin ödenmiş giderler	334
Sermaye	185.792
İhraç primleri	(1.616.904)
Kapsamlı gelirler	(939)
Yasal yedekler	(67.804)
Geçmiş yıl karları	(31.298)
	(1.462.455)
Kar veya zarar tablosu kalemleri	
Hasılat	
Satışların maliyeti	(66.295)
Diğer gelir ve giderler	18.483
Genel yönetim giderleri	(15.635)
Finansman gelir ve giderleri	13.158
Yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderler	2.669
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	(12.088)
Net parasal pozisyon kazançları	524.620

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Vergi gideri aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

Kar veya zarar tablosu	2024	2023
Kurumlar vergisi	(32.863)	(29.899)
Ertelenmiş vergi gelir/ (gideri)	307.347	(1.352.760)
Vergi gideri	274.484	(1.382.659)

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

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Peşin ödenen vergi ve fonlar	87	-

Cari dönem vergisiyle ilgili yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Ödenecek kurumlar vergisi	32.863	29.899
Peşin ödenen vergiler	(26.742)	(14.409)
Dönem karı vergi yükümlülüğü	6.121	15.490

Ertelenen vergi

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

	31.12.2024	31.12.2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(1.624.423)	(1.673.638)
Stoklar	193.117	(83.028)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(165.776)	(247.550)
Finansal yükümlülükler	(1.057)	1.471
Diğer	(20.410)	5.925
İndirilebilir mali zararlar	5.106	34.940
Ertelenen vergi yükümlülüğü, net	(1.613.443)	(1.961.880)

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

28. PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

2024 ve 2023 dönemlerine ait finansal tablolar için Grup hisselerinin birim pay başına kazanç hesaplamaları aşağıdaki gibidir:

Sürdürülen faaliyetler dönem karı	2024	2023
Sürdürülen faaliyetler dönem karı	647.727	1.958.092
Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	1.008.000	1.008.000
	0,64	1,94

29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Sermaye risk yönetimi

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

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

31.12.2024 ve 31.12.2023 tarihleri itibarıyla net borç/özkaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2024	31.12.2023
Toplam finansal borçlar	187.825	77.371
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(20.214)	(80.755)
Net finansal borç	167.611	(3.384)
Toplam öz sermaye	13.326.570	11.814.175
Toplam sermaye	13.494.181	11.810.791
Net finansal borç/Toplam sermaye oranı	1,24%	(0,03) %

Finansal risk faktörleri

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

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Kredi riski yönetimi

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
31.12.2024	1.340	36.325	72.686	9	20.205	9
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.340	36.325	72.686	9	20.205	9
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	243	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(243)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
31.12.2023	6.298	72.654	-	13	80.583	172
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	6.298	72.654	-	13	80.583	172
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	736	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(736)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

Likidite riski

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

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

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

31.12.2024

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3 ay ile 12 ay arası	1 yıl ile 5 yıl arası
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Kiralamalar	187.825	234.640	38.962	55.819	139.859
	187.825	234.640	38.962	55.819	139.859

Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	318.823	318.823	318.823	-	-
Diğer borçlar	273.199	273.199	273.199	-	-
	592.022	592.022	592.022	-	-

31.12.2023

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3 ay ile 12 ay arası	1 yıl ile 5 yıl arası
Banka kredileri	15.173	16.277	9.806	6.471	-
Kiralamalar	62.198	91.763	12.482	37.111	42.170
	77.371	108.040	22.288	43.582	42.170

Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	100.117	100.971	93.826	7.145	-
Diğer borçlar	122.420	122.420	122.420	-	-
	222.537	223.391	216.246	7.145	-

Piyasa riski yönetimi

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

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

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Kur riski yönetimi

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

31.12.2024	TL Karşılığı	ABD Doları	EURO
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar			
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar		-	-
9. Toplam Varlıklar			
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler			
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	243.312	6.552	341
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler	243.312	6.552	341
18. Toplam Yükümlülükler	243.312	6.552	341
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu			
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	(243.312)	(6.552)	(341)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu	(243.312)	(6.552)	(341)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2023	TL Karşılığı	ABD Doları	EURO
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	4.851	99	14
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar	4.851	99	14
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar	4.851	99	14
9. Toplam Varlıklar			
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	25.623	-	545
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler	25.623	-	545
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	30.146	-	641
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler	30.146	-	641
18. Toplam Yükümlülükler	55.769	-	1.186
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	-	-	-
19a. Aktif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
19b. Pasif Karakterli Bilanço Dışı Döviz Cinsinden Türev Ürünlerin Tutarı	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu	(50.918)	99	(1.172)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu	50.918	99	(1.172)
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-
23. Döviz Varlıklarının Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-
24. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-

Kur riskine duyarlılık analizi

31.12.2024 Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

	Vergi Öncesi Kar / Zarar	
	%10 Değer Kazanması	%10 Değer Kaybetmesi
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(23.078)	23.078
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları Net Etki	(23.078)	23.078
Avro net varlık/yükümlülüğü	(1.253)	1.253
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro Net Etki	(1.253)	1.253
	(24.331)	24.331

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2023 Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

	Vergi Öncesi Kar / Zarar	
	%10 Değer Kazanması	%10 Değer Kaybetmesi
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	503	503
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları Net Etki	503	503
Avro net varlık/yükümlülüğü	6.217	6.217
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro Net Etki	6.217	6.217
	5.714	5.714

Faiz oranı riski

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

Sabit faizli finansal araçlar	31.12.2024	31.12.2023
Finansal varlıklar	11.131	64.923
Finansal borçlanmalar	192.178	56.344

30. FİNANSAL ARAÇLAR

Grup, finansal araçların gerçeğe uygun değerlerini, ulaşılabilen mevcut piyasa bilgilerini ve uygun değerlendirme metodlarını kullanarak hesaplamıştır. Ancak, gerçeğe uygun değeri bulabilmek için kanaat kullanmak gerektiğinden, gerçeğe uygun değer ölçümleri mevcut piyasa koşullarında oluşabilecek değerleri yansıtmayabilir. Grup yönetimi tarafından, kasa ve bankalardan alacaklar, diğer finansal varlıklar ve kısa vadeli finansal borçlar da dahil olmak üzere etkin faizle iskonto edilmiş maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların ve borçların gerçeğe uygun değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek kayıtlı değerlerine yakın olduğu kabul edilmiştir. Kısa vadeli kredilerin ise vadelerinin kısa olması nedeniyle taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değeri yansıttığı varsayılmaktadır.

	Krediler ve alacaklar	Maliyet bedeli ile ölçülen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal yükümlülükler	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Dipnot
31.12.2024							
Finansal varlıklar							
Nakit ve nakit benzerleri	20.214	-	-	-	20.214	20.214	4
Finansal varlıklar	-	44.213	46.759	-	90.972	90.972	6
Ticari alacaklar	37.665	-	-	-	37.665	37.665	5
Diğer alacaklar	87.686	-	-	-	87.686	87.686	9
Finansal yükümlülükler							
Borçlanmalar	-	-	-	187.825	187.825	187.825	8
Ticari borçlar	-	-	-	318.823	318.823	318.823	5
Diğer borçlar	-	-	-	273.199	273.199	273.199	9

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2023	Krediler ve alacaklar	Maliyet bedeli ile ölçülen finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal yükümlülükler	Kayıtlı değeri	Gerçeğe uygun değeri	Dipnot
Finansal varlıklar							
Nakit ve nakit benzerleri	80.755	-	-	-	80.755	80.755	4
Finansal varlıklar	-	35	459.257	-	459.257	462.257	6
Ticari alacaklar	78.952	-	-	-	78.952	78.952	5
Diğer alacaklar	1.487	-	-	-	1.487	1.487	9
Finansal yükümlülükler							
Borçlanmalar	-	-	-	77.371	77.371	77.371	8
Ticari borçlar	-	-	-	100.117	100.117	100.117	5
Diğer borçlar	-	-	-	122.420	122.420	122.420	9

31. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Nakit akış tabloları, finansal tablolar ile birlikte sunulmuştur.

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

	2024	2023
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	(113)	828
	(113)	828
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	811	384
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	3.057	909
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler		
	3.868	1.293

32. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR

Yoktur.