

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

31 ARALIK 2023 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 2023 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 2023 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 2023 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 2023 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	
31.12.2023 tarihi itibarıyla 7.839.311 bin 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 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 Yüklümlölükler

- 1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2023 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 14 Mart 2024 tarihinde Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK Bağımsız Denetim ve YMM A.Ş.

Hakan EŞTÜRK
Sorumlu Ortak Başdenetçi

Bursa, 14 Mart 2024

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	8
3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	23
4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	24
5. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	25
6. FİNANSAL YATIRIMLAR.....	25
7. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	26
8. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR.....	27
9. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	28
10. STOKLAR	28
11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	28
12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	29
13. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	31
14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	32
15. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	32
16. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR	33
17. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	33
18. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR.....	34
19. DİĞER VARLIKLAR	35
20. ÖZKAYNAKLAR.....	35
21. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	36
22. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	36
23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER.....	37
24. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	37
25. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	37
26. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	38
27. PAY BAŞINA KAZANÇ	39
28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	39
29. FİNANSAL ARAÇLAR.....	45
30. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	46
31. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR.....	46

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Varlıklar	Ref	31.12.2023	31.12.2022
Nakit ve nakit benzerleri	4	55.933	643.592
Ticari alacaklar			
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3	4.362	10.223
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	50.322	39.339
Diğer alacaklar			
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	9	16
Stoklar	10	719.134	341.045
Peşin ödenmiş giderler			
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	11	114.447	90.173
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	26	-	5.153
Diğer dönen varlıklar			
İlişkili olmayan taraflardan diğer dönen varlıklar	19	72.585	22.161
Ara toplam		1.016.792	1.151.702
Satış amaçlı sınıflandırılan duran varlıklar	16	3.846	4.054
Toplam dönen varlıklar		1.020.638	1.155.756
Duran varlıklar			
Finansal yatırımlar	6	318.092	142.510
Ticari alacaklar			
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	-	1.908
Diğer alacaklar			
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	1.021	2.178
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	7	51.557	58.222
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	7.839.311	5.323.076
Maddi duran varlıklar	13	150.469	67.087
Maddi olmayan duran varlıklar	14	48.854	53.114
Kullanım hakkı varlıkları	15	6.679	8.500
Peşin ödenmiş giderler			
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	3	418.652	427.634
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	11	1.008	-
Ertelenmiş vergi varlığı	26	84.404	266.376
Toplam duran varlıklar		8.920.047	6.350.605
Toplam varlıklar		9.940.685	7.506.361

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Kaynaklar	Ref	31.12.2023	31.12.2022
Kısa vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları			
Banka kredileri	8	9.388	51.958
Kiralama işlemlerinden borçlar	8	23.321	644
Ticari borçlar			
İlişkili taraflara ticari borçlar	3	522	70
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	68.821	16.874
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	18	615	1.011
Diğer borçlar			
İlişkili taraflara diğer borçlar	3	61.322	67.713
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	23.469	18.710
Ertelenmiş gelirler			
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	11	13.812	35.770
Dönem karı vergi yükümlülüğü	26	10.729	-
Kısa vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	18	208	627
Diğer karşılıklar	17	9.697	14.940
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		293	-
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		222.197	208.317
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar			
Banka kredileri	8	-	14.169
Kiralama işlemlerinden borçlar	8	20.880	401
Ertelenmiş gelirler			
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	11	72.718	-
Uzun vadeli karşılıklar			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	18	1.110	6.559
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	26	1.177.454	692.646
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		1.272.162	713.775
Toplam yükümlülükler		1.494.359	922.092
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		8.441.304	6.583.168
Ödenmiş sermaye	20	1.008.000	1.008.000
Sermaye düzeltme farkları		2.635.417	2.635.417
Paylara ilişkin primler	20	2.116	2.116
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler			
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	20	14.080	18.390
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	20	(1.036)	(3.579)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler			
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kayıpları	20	118.643	1.977
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler			
Yasal yedekler	20	69.635	69.635
Geçmiş yıllar karları		2.851.213	2.135.370
Net dönem karı		1.743.236	715.842
Kontrol gücü olmayan paylar		5.022	1.101
Toplam özkaynaklar		8.446.326	6.584.269
Toplam kaynaklar		9.940.685	7.506.361

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
01.01 – 31.12.2023 VE 2022 TARİHLERİ ARASI
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Kar veya Zarar Kısım	Ref	2023	2022
Hasılat	21	335.862	265.729
Satışların maliyeti	21	(168.681)	(135.006)
Brüt kar		167.181	130.723
Genel yönetim giderleri		(66.964)	(41.458)
Pazarlama giderleri		-	(15)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	20.823	15.498
Esas faaliyetlerden diğer giderler	23	(23.553)	(5.164)
Esas faaliyet karı		97.487	99.584
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	2.295.603	1.249.313
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından paylar	7	(9.220)	(86.236)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı		2.383.870	1.262.661
Finansman gelirleri	25	85.558	159.048
Finansman giderleri	25	(32.752)	(26.426)
Net parasal pozisyon kazançları / (kayıpları)		(24.902)	(519.795)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		2.411.774	875.488
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri			
Dönem vergi gideri	26	(20.709)	-
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	26	(643.004)	(162.762)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		1.748.061	712.726
Durdurulan faaliyetler dönem karı (zararı)	27	(905)	3.116
Dönem karı		1.747.156	715.842
Dönem karının dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		3.920	-
Ana ortaklık payları		1.743.236	715.842
Pay başına kazanç		1,733	0,710
Sürdürülen faaliyetler pay başına kazanç	27	1,734	0,707
Durdurulan faaliyetler pay başına kazanç (kayıp)	27	(0,001)	0,003

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
01.01-31.12.2023 VE 2022 TARİHLERİ ARASI

KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Diğer kapsamlı gelir kısmı	Ref	2023	2022
Dönem karı		1.747.156	715.842
Diğer kapsamlı gelirler			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Maddi duran varlıklar yeniden değerleme artışları (azalışları)	13	(5.388)	12.463
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		3.179	(4.474)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak diğer kapsamlı gelire ilişkin vergiler			
Maddi duran varlıklar yeniden değerleme artışları (azalışları), vergi etkisi		1.078	(2.493)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları), vergi etkisi		(636)	895
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar			
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerleme kazançları /(kayıpları)		145.833	4.414
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerleme kazançları, vergi etkisi		(29.167)	(883)
Diğer kapsamlı gelir (gider)		114.899	9.922
Toplam kapsamlı gelir (gider)		1.862.055	725.764
Dönem karının dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		3.920	-
Ana ortaklık payları		1.858.135	725.764

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

01.01–31.12.2023 VE 2022 TARİHLERİ ARASI

KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası’nın (“TL”), 31 Aralık 2023 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
				Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç / (kayıpları)	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları (kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları veya zararları	Net dönem karı veya zararı			
31.12.2022												
Dönem başı bakiyeler	1.008.000	2.635.417	2.116	8.420	-	(1.554)	69.635	2.135.370	-	5.857.404	-	5.857.404
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	9.970	(3.579)	3.531	-	-	715.842	725.764	-	725.764
Diğer değişiklikler nedeni ile artış (azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.101	1.101
Dönem sonu bakiyeler	1.008.000	2.635.417	2.116	18.390	(3.579)	1.977	69.635	2.135.370	715.842	6.583.168	1.101	6.584.269
31.12.2023												
Dönem başı bakiyeler	1.008.000	2.635.417	2.116	18.390	(3.579)	1.977	69.635	2.135.370	715.842	6.583.168	1.101	6.584.269
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	715.842	(715.842)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(4.310)	2.543	116.666	-	-	1.743.236	1.858.135	3.920	1.862.055
Diğer değişiklikler nedeni ile artış (azalış)	-	-	-	-	-	-	-	1	-	1	1	2
Dönem sonu bakiyeler	1.008.000	2.635.417	2.116	14.080	(1.036)	118.643	69.635	2.851.213	1.743.236	8.441.304	5.022	8.446.326

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
01.01- 31.12.2023 VE 2022 TARİHLERİ ARASI
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Ref	2023	2022
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(219.945)	(398.288)
Dönem karı/(zararı)		1.747.156	715.842
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı/(zararı)	27	1.748.061	712.726
Durdurulan faaliyetlerden dönem karı/(zararı)	27	(905)	3.116
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(1.587.376)	(1.068.371)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	22	17.638	9.150
Alacaklarda değer düşüklüğü/(iptali) ile ilgili düzeltmeler		(1.423)	(693)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar/(iptali) ile ilgili düzeltmeler	18	268	421
Dava ve/veya ceza karşılıkları/(iptali) ile ilgili düzeltmeler	17	(5.244)	3.319
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	25	(80.238)	(157.458)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler		21.346	10.509
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		870	354
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler	12	(2.182.970)	(1.249.313)
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler	6	(1.976)	1.554
İş ortaklıklarının dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler		9.220	86.236
Vergi/(geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler		663.713	162.762
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler		(7.352)	(3.207)
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		-	103
Satış amaçlı elde tutulan duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		-	3.655
Parasal kayıp / kazanç		(21.228)	64.237
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(366.141)	(41.785)
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)		(27.279)	1.862
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler			
-İlişkili taraflardan ticari alacaklardaki azalış/(artış)	3	5.861	(9.424)
-İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış/(artış)	5	(7.652)	56.687
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler			
-İlişkili olmayan taraflardan faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış)	9	1.164	2.502
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler	10	(378.089)	(57.567)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)	11	(16.300)	(85.614)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler			
-İlişkili taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)	3	453	(803)
-İlişkili olmayan taraflara ticari borçlardaki artış/(azalış)	5	51.947	8.239
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/(azalış)	18	(396)	(1.141)
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler			
-İlişkili taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış)	3	(6.391)	66.042
-İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış)	9	4.759	(16.487)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış)	11	50.760	19.033
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(44.978)	(25.114)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(206.361)	(394.314)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(3.604)	(150)
Vergi iadeleri/(ödemeleri)		(9.980)	(3.824)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(361.850)	(66.248)
Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	13	-	66
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(28.740)	(30.102)
Maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	14	(53)	(86)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(333.265)	(36.126)
Satış amacıyla elde tutulan duran varlık satışlarından kaynaklanan nakit girişleri	16	208	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(5.864)	94.024
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(31.327)	(51.535)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(33.384)	(1.317)
Ödenen faiz		(21.391)	(10.582)
Alınan faiz		80.238	157.458
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/(AZALIŞ)		(587.659)	(370.512)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		643.592	1.014.104
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	55.933	643.592

Ekteki dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 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 31.12.2023 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 46 kişidir. (31.12.2022 :31 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 ortaklıklar	Ana faaliyet konusu	Kuruluş yılı
Kule Yönetim ve Organizasyon ve Danışmanlık A.Ş.	Yönetim ve organizasyon	2000
Adese Gayrimenkul Seha İnşaat Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi (*)	İnşaat	2022
Asto Gayrimenkul Ticaret A.Ş. (**)	İnşaat	2022
Loras Gayrimenkul Yatırım A.Ş. (**)	İnşaat	2023
Irent Oto Kiralama ve Filo Hizmetleri Ticaret A.Ş. (****)	Araç Kiralama	2023

(*) Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ile Loras Holding A.Ş. bağlı ortaklığı Seha İnşaat Mühendislik Madencilik Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi arasında, Zermoram projesinin 1. ve 2. etaplarında satışı gerçekleştirilmeyen bölümlerinin yapımı ve satışı amacı ile 14.01.2022 kurulmuştur.

(**) Loras Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi, Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.' den kısmi bölünme yoluyla 28.12.2023 tarihinde kurulmuştur.

(***) Asto Gayrimenkul Ticaret Anonim Şirketi, Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ile Seha İnşaat Mühendislik Madencilik Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi tarafından 30.12.2022 tarihinde kurulmuştur.

(****) Irent Oto Kiralama ve Filo Hizmetleri Ticaret Anonim Şirketi, Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. tarafından 24.01.2023 tarihinde kurulmuştur.

Konsolide Finansal tabloların onaylanması

Konsolide finansal tablolar, 14 Mart 2024 tarihli Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Konsolide finansal tablolar, Genel Kurul'da onaylanması sonucu kesinleşecektir.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygulanan Finansal Raporlama Standartları

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

Konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 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.

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 2022 tarihli konsolide finansal tablolarını da, 31 Aralık 2023 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 2023 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	3 Yıllık Birleşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2023	1.859,38	1,00000	%268
31 Aralık 2022	1.128,45	1,64773	%156
31 Aralık 2021	686,95	2,70672	%74

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

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

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

2.1.2. Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

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

a) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 12'de değişiklik, Uluslararası vergi reformu; Geçici istisna, Aralık 2023 yıl sonu için geçerli olup açıklama gereksinimleri 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren başlayan muhasebe dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilir. Bu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır. Bununla birlikte, değişiklikle getirilen belirli açıklama hükümlerinin 31 Aralık 2023 tarihi öncesinde sona eren ara hesap dönemlerinde uygulanması zorunlu değildir. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri'; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir. Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 6 Nisan 2023 tarihli yazısında sigorta,

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir.

b) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun , yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği; 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler" 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar"; 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır. Söz konusu değişikliğin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Bununla birlikte, KGG'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararında belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" Kapsamında Sürdürülebilirlik Raporlamasına Tabi Olacak İşletmelerin Belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 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	Sahiplik oranı		Oy hakkı	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Kule Yönetim ve Organizasyon ve Danışmanlık A.Ş.	%100	%100	%100	%100
Loras Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	%100	-	%100	-
Irent Oto Kiralama ve Filo Hizmetleri Ticaret A.Ş.	%100	-	%100	-
Asto Gayrimenkul Ticaret A.Ş.	%96	%96	%96	%96
Adese Gayrimenkul Seha İnşaat Adi Ortaklığı Ticari İşletmesi	%69	%69	%69	%69

31.12.2023 ve 31.12.2022 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 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 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.

2.1.7. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan 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.

Muhasebe politikaları ve muhasebe tahminlerinde değişiklik ve hatalar olması durumunda, yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır. 31.12.2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolar 31.12.2022 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu konsolide finansal tablolar 31.12.2022 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.2. Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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,

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

- f) 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;
- g) 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.

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 muhasebeleştirmektedir. 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.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

- 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 sınıflandırılır. Grup özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için ilk muhasebeleştirme sırasında yatırımın gerçeğe uygun değer farkının diğer kapsamlı gelire veya kâr veya zarar tablosuna yansıtılan özkaynak yatırımı olarak değişmez bir seçim yapar:

i) Gerçeğe uygun değeri 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.

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.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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	25-50
Tesis, makina ve cihazlar	10
Taşıtlar	5
Mobilya ve demirbaşlar	4 – 10

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

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

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğu 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.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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 olduğu 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 amaçlı elde tutulan varlık ve yükümlülükler ait faiz veya diğer giderlerin muhasebeleştirilmesine devam edilir.

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.

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

Kiralama işlemleri

Grup – kiralayan olarak

Faaliyet kiralamalarından elde edilen kira geliri, ilgili kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile muhasebeleştirilir. Faaliyet kiralamasının gerçekleşmesi ve müzakere edilmesinde katılan 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:

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

- a) Sözleşmenin tanımlanan varlık içermesi; bir varlık genellikle sözleşmede açık veya zımni bir şekilde belirtilerek tanımlanır.
- b) Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin tamamına yakınıni temsil etmesi. Tedarikçinin varlığı ikame etme yönünde asli bir hakka sahip olması ve bundan ekonomik fayda sağlaması durumunda varlık tanımlanmış değildir.
- c) Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakınıni elde etme hakkının olması,
- d) 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:
 - i. Grup'un, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve tedarikçinin bu işletme talimatlarını değiştirmek hakkının bulunmaması veya
 - ii. 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.

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 amortisman 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 zımni faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak; zımni 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:

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

- 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.

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 gelir tablosuna kira gideri olarak kaydedilmektedir.

Borçlanmalar ve borçlanma maliyetleri

Borçlanmalar ilk muhasebeleştirme esnasında gerçeğe uygun değerinden katılan 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 sınıflandırılır.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

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

Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları

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

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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.

Temettü

Temettü alacakları beyan edildiği dönemde gelir olarak kaydedilir. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır.

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.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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.

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.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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.

2.4. 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:

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

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

3. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a. İlişkili taraflardan ticari alacaklar

	31.12.2023	31.12.2022
İmaş Makina Sanayi A.Ş.	1.378	-
Selva Gıda Sanayi A.Ş.	1.085	-
Loras Holding A.Ş.	852	74
Seha İnşaat Mühendislik Madencilik San. ve Tic. A.Ş.	596	-
Belya Turizm İnşaat Enerji Bilişim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	259	-
Bıg Power Enerji Hiz. A.Ş.	192	-
Seleks İç ve Dış Ticaret A.Ş.	-	10.149
	4.362	10.223

b. İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler

	31.12.2023	31.12.2022
Seha İnşaat Mühendislik Madencilik Turizm San.ve Tic. A.Ş.	418.652	427.634

c. İlişkili taraflara ticari borçlar

	31.12.2023	31.12.2022
Loras Holding A.Ş.	313	40
Belya Turizm İnşaat Enerji Bilişim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	124	15
Seha İnşaat Mühendislik Madencilik Turizm San. ve Tic. A.Ş.	85	-
Asaf 3. İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	-	15
	522	70

d. İlişkili taraflara diğer borçlar

	31.12.2023	31.12.2022
Asaf 3.İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	31.124	43.521
Seha İnşaat Mühendislik Madencilik Turizm San. ve Tic. A.Ş.	30.196	24.189
Ödenecek temettüleri	2	3
	61.322	67.713

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:

	2023	2022
TL	% 29,00	% 13,00
EURO	% 8,00	% 6,00
USD	% 10,00	% 6,00

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

e. İlişkili taraflar ile ilgili giderler

	2023	2022
Loras Holding A.Ş. (*)	23.318	9.082
Belya Turizm İnş.Enerji Bilişim San.ve Tic. A.Ş.	1.838	1.430
Seha İnş.Müh.Müt.Maden.San.ve Tic. A.Ş.	-	420
Selva Gıda Sanayi A.Ş.	85	-
	25.241	10.932

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

f. İlişkili taraflardan elde edilen gelirler

	2023	2022
Loras Holding A.Ş.	9.401	8.578
Belya Turizm İnşaat Enerji Bilişim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	569	651
Seha İnşaat Mühendislik Madencilik Turizm San.ve Tic. A.Ş.	307	353
Selet Entegre Et ve Süt Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	19	28
Seleks İç ve Dış Ticaret A.Ş.	-	8.601
Selva Gıda Sanayi A.Ş.	-	31
AES Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	16
İrent Oto Kiralama Ticaret A.Ş.	-	10
	10.296	18.268

g. İlişkili taraflara sağlanan faydalar

	2023	2022
Ortaklara ve üst düzey yöneticilere ödenen ücretler	3.307	5.426

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2023	31.12.2022
Kasa	2	23
Bankalar, vadesiz mevduatlar	10.847	85.401
Bankalar, vadeli mevduatlar (*)	44.967	557.931
Diğer hazır değerler	117	237
	55.933	643.592

(*) Vadeli mevduatlar aylık ve günlük olup faiz oranı %26'dır.

Bankalardaki mevduatlar üzerinde 31.12.2023 tarihi itibarıyla herhangi bir blokaj veya kısıtlama bulunmamaktadır.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

5. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a. İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar

Kısa vadeli:

	31.12.2023	31.12.2022
Müşterilerden alacaklar	23.878	27.737
Alacak senetleri	26.944	12.795
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(500)	(1.193)
	50.322	39.339

Şüpheli ticari alacak karşılığı hareket tablosu:

	2023	2022
Dönem başı karşılık tutarı	1.193	1.592
Cari dönem karşılık gideri	331	707
Cari dönem iptaller/tahsiller	(173)	(181)
Kayıtlardan düşülenler	(851)	(925)
	500	1.193

Uzun vadeli:

	31.12.2023	31.12.2022
Alacak senetleri	-	1.908

b. İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar

	31.12.2023	31.12.2022
Tedarikçilere borçlar	15.167	16.874
Borç senetleri	48.134	-
Diğer ticari borçlar	5.520	-
Tedarikçilere borçlar	68.821	16.874

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar:

	31.12.2023	31.12.2022
Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal yatırımlar	318.068	142.487
Aktif piyasası olmayan finansal yatırımlar	24	23
	318.092	142.510

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Borsa fiyatıyla değerlendirilen finansal yatırımlar:

	31.12.2023		31.12.2022	
	Oranı	TL	Oranı	TL
İmaş Makina Sanayi A.Ş.	11,23%	313.109	14,04%	132.288
Loras Holding A.Ş.	0,55%	4.959	0,55%	10.199
		318.068		142.487

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

	2023	2022
Dönem başı	142.487	140.015
Gerçeğe uygun değer değişimi	148.304	2.472
Girişler	39.516	-
Çıkışlar	(12.239)	-
	318.068	142.487

Aktif piyasası olmayan finansal yatırımlar:

	31.12.2023		31.12.2022	
	Oranı	TL	Oranı	TL
Konbeltaş Konya İnşaat Taş. Hiz. Elekt. Üretim A.Ş.	<%2	24	<%2	23

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

	2023	2022
Dönem başı	23	13
İktisaplar	1	10
	24	23

7. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	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
Seha İnşaat Müh. Mad. Tur. San. ve Tic. A.Ş.	750	1	750	1

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	31.12.2023	31.12.2022
Varlıklar	278.182	900.087
Yükümlülükler	63.359	657.496
Özkaynaklar	214.823	242.592
Özkaynaklarda Grup'un payı	51.557	58.222
	2023	2022
Hasılat	666.449	267.448
Net dönem karı	(38.417)	(359.318)
Dönem karında Grup'un payı	(9.220)	(86.236)

8. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

	31.12.2023	31.12.2022
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		
Banka kredileri	9.388	51.958
Kiralama işlemlerinden borçlar	23.321	644
	32.709	52.602
Uzun vadeli borçlanmalar		
Banka kredileri	-	14.169
Kiralama işlemlerinden borçlar	20.880	401
	20.880	14.570

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%	9.388	9.388
Toplam			9.388

31.12.2022 tarihi itibarıyla kredilerin detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun vadeli krediler:

Para Birimi	Ortalama Etkin Faiz Oranı	Orijinal Tutar	TL Tutar
TL	11,87%	49.175	49.175
ABD Doları	2,91%	265	4.952
Avro	4,09%	601	12.000
Toplam			66.127
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı			51.958
			14.169

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Banka kredilerinin vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
3 aya kadar	6.695	17.677
3- 12 ay	2.693	34.281
1-2 yıl arası	-	14.169
	9.388	66.127

9. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

a. İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar

Kısa vadeli

	31.12.2023	31.12.2022
Diğer	9	16

Uzun vadeli

	31.12.2023	31.12.2022
Verilen depozito ve teminatlar	1.021	2.178

b. İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar

	31.12.2023	31.12.2022
Alınan depozito ve teminatlar	18.197	11.155
Ödenecek vergi ve fonlar	5.272	7.555
	23.469	18.710

10. STOKLAR

	31.12.2023	31.12.2022
Gayrimenkul stokları	707.961	341.045
Ticari mallar	11.173	-
	719.134	341.045

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a. Peşin ödenmiş giderler

	31.12.2023	31.12.2022
Verilen sipariş avansları	114.439	89.941
Personel avansları	8	119
Peşin ödenen sigorta giderleri	-	113
	114.447	90.173

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Uzun vadeli:

	31.12.2023	31.12.2022
Peşin ödenen sigorta bedelleri	1.008	-

b. Ertelenmiş gelirler

Kısa vadeli

	31.12.2023	31.12.2022
Konut satışlarına ilişkin alınan avanslar	13.812	35.770

Uzun vadeli

	31.12.2023	31.12.2022
Konut satışlarına ilişkin alınan avanslar	72.718	-

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31.12.2023 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir:

31.12.2023	Açılış	İlaveler	Gerçeğe uygun değer farkı	Kapanış
Kule Site AVM	4.035.551	-	1.512.713	5.548.264
Ereğli Park Site AVM	576.997	-	191.398	768.395
Kule Plaza İş Merkezi	157.070	-	(16.440)	140.630
Karatay	190.099	-	50.931	241.030
Kadınhanı	181.754	-	(4.423)	177.331
Otopark arsası	21.602	-	4.619	26.221
Mengene	15.131	-	4.912	20.043
Pelittevler	8.751	-	2.483	11.234
Seydişehir	37.091	-	7.930	45.021
Mete Konakları	18.784	-	4.016	22.800
Kumköprü	27.732	-	7.332	35.064
Sarıncı	19.515	-	1.904	21.419
Kanyonpark	29.239	-	(4.950)	24.289
Özlem Konutları	3.760	-	9.827	13.587
Marmaris	-	255.941	(8.813)	247.128
Toskana	-	22.416	16.119	38.535
Arasta AVM	-	38.190	268.540	306.730
İkitelli	-	16.718	134.872	151.590
	5.323.076	333.265	2.182.970	7.839.311

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2022 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir:

31.12.2022	Açılış	İlaveler	Gerçeğe uygun değer farkı	Kapanış
Kule Site AVM	3.245.910	-	789.641	4.035.551
Ereğli Park Site AVM	354.242	-	222.755	576.997
Kule Plaza İş Merkezi	105.616	-	51.454	157.070
Karatay	120.130	-	69.969	190.099
Kadınhanı	135.801	-	45.953	181.754
Otopark arsası	8.280	-	13.322	21.602
Mengene	7.990	-	7.141	15.131
Pelittevler	3.427	-	5.324	8.751
Seydişehir	19.050	-	18.041	37.091
Mete Konakları	19.488	-	(704)	18.784
Kumköprü	10.531	2.088	15.113	27.732
Sarnıç	7.172	1.420	10.923	19.515
Kanyonpark	-	28.540	699	29.239
Özlem Konutları	-	4.078	(318)	3.760
	4.037.637	36.126	1.249.313	5.323.076

31.12.2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin sigorta teminat bedeli 2.589.201 TL'dir. (31.12.2022: 490.200 TL).

31.12.2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde ipotek bedeli 1.109.548 TL'dir. (31.12.2022: 972.218 TL).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri ve faaliyet giderleri:

	2023	2022
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri	271.930	205.941
Yatırım amaçlı gayrimenkul için yapılan faaliyet giderleri	53.219	38.194

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31.12.2023 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet	Açılış	İlaveler	Değer artışı	Transferler	Kapanış
Binalar	30.648	-	(5.388)	(220)	25.040
Tesis, makine ve cihazlar	14.299	1.187	-	(318)	15.168
Taşıtlar	21.121	74.319	-	-	95.440
Demirbaşlar	10.453	1.001	-	-	11.454
Özel maliyetler	-	5.474	-	-	5.474
Yapılmakta olan yatırımlar	-	18.293	-	-	18.293
	76.521	100.274	(5.388)	(538)	170.869
Birikmiş Amortismanlar					
Binalar	-	220	-	(220)	-
Tesis, makine ve cihazlar	3.056	1.437	-	(318)	4.175
Taşıtlar	1.303	8.129	-	-	9.432
Demirbaşlar	5.075	1.370	-	-	6.445
Özel maliyetler	-	348	-	-	348
	9.434	11.504	-	(538)	20.400
Maddi duran varlıklar, net	67.087				150.469

31.12.2022 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet	Açılış	İlaveler	Çıkışlar	Değer artışı	Transferler	Kapanış
Binalar	18.405	-	-	12.463	(220)	30.648
Tesis, makine ve cihazlar	3.783	10.516	-	-	-	14.299
Taşıtlar	2.340	19.089	(308)	-	-	21.121
Demirbaşlar	9.956	497	-	-	-	10.453
	34.484	30.102	(308)	12.463	(220)	76.521
Birikmiş Amortismanlar						
Binalar	-	220	-	-	(220)	-
Tesis, makine ve cihazlar	2.447	609	-	-	-	3.056
Taşıtlar	543	899	(139)	-	-	1.303
Demirbaşlar	4.030	1.045	-	-	-	5.075
	7.020	2.773	(139)	-	(220)	9.434
Maddi duran varlıklar, net	27.464					67.087

Maddi duran varlıklar üzerinde sigorta teminat bedeli 31.12.2023 tarihi itibarıyla 107.579 TL'dir (31.12.2022: 2.628 TL).

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

Maliyet	Açılış	İlaveler	Çıkışlar	Kapanış
Haklar	64.661	-	-	64.661
Bilgisayar programları	37.216	53	-	37.269
	101.877	53	-	101.930
Birikmiş Amortismanlar				
Haklar	12.932	3.233	-	16.165
Bilgisayar programları	35.831	1.080	-	36.911
	48.763	4.313	-	53.076
Maddi olmayan duran varlıklar, net	53.114			48.854

31.12.2022 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet	Açılış	İlaveler	Transferler	Kapanış
Haklar	64.661	-	-	64.661
Bilgisayar programları	37.130	86	-	37.216
	101.791	86	-	101.877
Birikmiş Amortismanlar				
Haklar	9.699	3.233	-	12.932
Bilgisayar programları	32.687	3.144	-	35.831
	42.386	6.377	-	48.763
Maddi olmayan duran varlıklar, net	59.405			53.114

15. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

31.12.2023 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet	Açılış	İlaveler	Transferler	Kapanış
Kullanım hakkı varlıkları	9.107	-	-	9.107
	9.107	-	-	9.107
Birikmiş Amortismanlar				
Kullanım hakkı varlıkları	607	1.821	-	2.428
	607	1.821	-	2.428
Kullanım hakkı varlıkları, net	8.500			6.679

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2022 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Maliyet	Açılış	İlaveler	Transferler	Kapanış
Kullanım hakkı varlıkları	-	9.107	-	9.107
	-	9.107	-	9.107
Birikmiş Amortismanlar				
Kullanım hakkı varlıkları	-	607	-	607
	-	607		607
Kullanım hakkı varlıkları, net	-			8.500

16. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR

	31.12.2023	31.12.2022
Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar	3.846	4.054

17. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli borç karşılıkları:

	31.12.2023	31.12.2022
Dava karşılıkları	9.697	14.940

Teminat / Rehin / İpotek / Kefalet (TRİK)

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihi itibarıyla Grup'un Teminat/Rehin/İpotek/Kefalet ("TRİK") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
A. Kendi Tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'ler	1.109.548	1.601.952
B. Bağlı Ortaklığı adına vermiş olduğu TRİK'ler		
- Verilen teminat mektupları	5.731	22.223
- Verilen ipotekler	-	-
C. Olağan Ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'ler	-	-
D. Diğer TRİK'ler	-	-
-Ortaklar lehine verilen	-	-
-B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilen TRİK'ler	-	-
C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'ler	-	-
	1.115.279	1.624.175

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİK'lerin özkaynaklara oranı 31.12.2023 itibarıyla %0'dır. (31.12.2022: %0)

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

18. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlar:

	31.12.2023	31.12.2022
Personele borçlar	24	707
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	591	304
	615	1.011

b. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar:

Kısa vadeli:

	31.12.2023	31.12.2022
İzin karşılıkları	208	627

Uzun vadeli:

	31.12.2023	31.12.2022
Kıdem tazminatı karşılığı	1.110	6.559

Kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu:

	2023	2022
Dönem başı karşılık tutarı	6.559	2.684
Hizmet maliyeti	655	554
Faiz maliyeti	32	46
Ödemeler	(3.604)	(150)
Aktüeryal farklar	47	4.474
Parasal kayıp/kazanç	(2.579)	(1.049)
Dönem sonu karşılık	1.110	6.559

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 31.12.2023 tarihi itibarıyla geçerli olan 23.490 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31.12.2022– 15.371 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.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2023 ve 31.12.2022 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:

	31.12.2023	31.12.2022
Net iskonto oranı (%)	2,87	0,86
Emekli olma olasılığına ilişkin devir hızı (%)	98	98

19. DİĞER VARLIKLAR

	31.12.2023	31.12.2022
Devreden KDV	69.723	22.161
Gelir tahakkukları	2.862	-
	72.585	22.161

20. ÖZKAYNAKLAR

a. Sermaye

Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

		31.12.2023		31.12.2022
	%	Pay tutarı	%	Pay tutarı
Loras Holding A.Ş.	7,00	70.560	7,00	70.560
Diğer	93,00	937.440	93,00	937.440
		1.008.000		1.008.000

	31.12.2023	31.12.2022
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	2.635.417	2.635.417

Grup'un sermayesi 1.008.000.000 adet (31.12.2022: 1.008.000.000 adet) hisseye ayrılmıştır.

b. Paylara ilişkin primler

	31.12.2023	31.12.2022
Hisse senedi ihraç primleri	2.116	2.116

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

	31.12.2023	31.12.2022
Maddi duran varlık yeniden değerlendirme artışları	14.080	18.390
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)	(1.036)	(3.579)
	13.044	14.811

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	31.12.2023	31.12.2022
Finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları/(kayıpları)	118.643	1.977

e. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31.12.2023	31.12.2022
Yasal yedekler	69.635	69.635

21. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	2023	2022
Kira gelirleri	282.299	205.941
Diğer satışlar	55.282	60.455
Eksi: İndirimler	(1.719)	(667)
Toplam	335.862	265.729
Satışların maliyeti	(168.681)	(135.006)
Brüt kar	167.181	130.723

22. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	2023	2022
Enerji giderleri	55.131	90.477
Bakım onarım giderleri	45.577	29.895
Personel giderleri	28.226	8.306
Danışmanlık giderleri	23.306	13.242
Satılan ticari mallar maliyeti	20.836	4.204
Amortisman giderleri	17.638	9.150
Kıdem tazminatı karşılık giderleri	3.604	150
Vergi giderleri	3.305	4.174
Kira giderleri	2.359	198
Stoklardaki değişim	176	(4.592)
Diğer	35.487	21.275
	235.645	176.479

Amortisman ve itfa paylarının fonksiyonel dağılımı aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Satışların maliyeti	13.058	8.076
Genel yönetim giderleri	4.580	1.074
	17.638	9.150

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Personel giderlerinin fonksiyonel dağılımı aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Satışların maliyeti	9.922	214
Genel yönetim giderleri	18.304	8.092
	28.226	8.306

23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdakilerden oluşmaktadır:

	2023	2022
Ticari işlemlere ilişkin vade farkı geliri	771	1.419
Ticari işlemlere ilişkin kur farkı geliri	607	1.607
Şüpheli ticari alacak karşılık iptalleri	173	181
Diğer	19.272	12.291
	20.823	15.498

Esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdakilerden oluşmaktadır:

	2023	2022
Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gideri	6.231	880
Ticari işlemlere ilişkin kur farkı gideri	1.035	1.310
Ticari alacaklar karşılık giderleri	331	707
Diğer	15.956	2.267
	23.553	5.164

24. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirler:

	2023	2022
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları	2.182.970	1.249.313
Finansal varlık satış karları	112.633	-
	2.295.603	1.249.313

25. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Finansman gelirleri:

	2023	2022
Faiz gelirleri	80.237	157.458
Kur farkı gelirleri	1.748	1.590
Menkul kıymet satış karı	3.573	-
	85.558	159.048

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

Finansman giderleri:

	2023	2022
Faiz giderleri	27.962	15.312
Kur farkı giderleri	3.632	10.563
Kıdem tazminatı faiz maliyeti	30	30
Diğer	1.128	521
	32.752	26.426

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

Vergi gideri aşağıdaki kalemlerden oluşmaktadır:

Kar veya zarar tablosu	2023	2022
Dönem vergi gideri	(20.709)	-
Ertelenen vergi gideri	(643.004)	(162.762)
Vergi gideri	(663.713)	(162.762)

Türkiye’de, kurumlar vergisi oranı 31.12.2023 tarihi itibarıyla %25’dir (31.12.2022: %23). 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:

	31.12.2023	31.12.2022
Peşin ödenen vergiler	-	5.153

Cari dönem vergisiyle ilgili yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
Kurumlar vergisi karşılığı	20.709	-
Peşin ödenen vergiler	(9.980)	-
Dönem karı vergi yükümlülüğü	10.729	-

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 yasalasmış vergi oranları suretiyle hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, Tebliğ ve vergi kanunlarına göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	31.12.2023		31.12.2022	
	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenen Vergi	Birikmiş Geçici Farklar	Ertelenen Vergi
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	42.154	(8.431)	(466.336)	93.267
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.298.004	(1.059.601)	3.181.418	(636.284)
Finansal yükümlülükler	(5.257)	1.051	(178)	36
Ticari alacak ve borçlar	(6.152)	1.230	(1.353)	271
Stoklar	230.026	(46.005)	110.474	(22.095)
Finansal yatırımlar	(78.835)	15.767	(502.589)	100.518
Kıdem tazminatı karşılığı	(1.110)	222	(6.559)	1.312
İzin karşılığı	(208)	42	(627)	125
Dava karşılıkları	(9.697)	1.939	(14.940)	2.988
İndirilebilir mali zararlar	--	--	(160.600)	32.120
Diğer	(3.677)	736	(7.360)	1.472
Ertelenen vergi varlıkları/(yükümlülükleri), net	5.465.248	(1.093.050)	2.131.350	(426.270)

27. 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.

2023 ve 2022 dönemlerine ait finansal tablolar için Grup hisselerinin birim pay başına kazanç hesaplamaları aşağıdaki gibidir:

Sürdürülen faaliyetler	2023	2022
Sürdürülen faaliyetler dönem karı	1.748.061	712.726
Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	1.008.000	1.008.000
Sürdürülen faaliyetler pay başına kazanç	1,734	0,707
Durdurulan faaliyetler	2023	2022
Durdurulan faaliyetler dönem karı (zararı)	(905)	3.116
Çıkarılmış hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	1.008.000	1.008.000
Durdurulan faaliyetler pay başına kazanç / kayıp	(0,001)	0,003

28. 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.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

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

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla net borç/özkaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
Toplam finansal borçlar	53.589	67.172
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(55.933)	(643.592)
Net finansal borç	(2.344)	(576.420)
Toplam öz sermaye	8.446.326	6.584.269
Toplam sermaye	8.443.982	6.007.849
Net Finansal Borç/Toplam Sermaye Oranı	(0,03)%	(9,59)%

Finansal risk faktörleri

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

Kredi riski yönetimi

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturmaması 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 Tarafta	Diğer Tarafta	İlişkili Tarafta	Diğer Tarafta		
31.12.2023	4.362	50.322	-	1.030	55.814	119
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	(7.475)	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	4.362	57.797	-	1.030	55.814	119
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)	-	500	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(500)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Diğer
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
31.12.2022	10.223	41.247	-	2.194	643.332	260
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	(6.362)	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	10.223	47.609	-	2.194	643.332	260
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	3.790	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	(3.790)	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.193	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.193)	-	-	-	-
- 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.

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

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
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	9.388	9.626	6.792	2.834	-
Kiralamalar	44.201	63.557	8.645	25.704	29.208
	53.589	73.183	15.437	28.538	29.208
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	69.343	69.935	64.986	4.949	-
Diğer borçlar	84.791	84.791	84.791	-	-
	154.134	154.726	149.777	4.949	-

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2022

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					
Banka kredileri	66.127	70.681	17.904	36.555	-
Kiralamalar	1.045	5.052	173	517	4.362
	67.172	75.733	18.077	37.072	4.362
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	16.944	17.334	17.334	-	-
Diğer borçlar	86.423	86.423	86.423	-	-
	103.367	103.757	103.757	-	-

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 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 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:

31.12.2023	TL Karşılığı	ABD Doları	EURO
1. Ticari Alacaklar			
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	3.360	99	14
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar	3.360	99	14
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar	-	-	-
9. Toplam Varlıklar	3.360	99	14
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	17.747	-	545
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlükler	17.747	-	545
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	20.880	-	641
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler	20.880	-	641
18. Toplam Yükümlülükler	38.627	-	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	35.267	-	1.172
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu	(35.267)	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	-	-	-

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2022	TL Karşılığı	ABD Doları	EURO
1. Ticari Alacaklar	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	28.776	1.539	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen Varlıklar	28.776	1.539	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran Varlıklar	-	-	-
9. Toplam Varlıklar	28.776	1.539	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	15.993	180	634
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler	15.993	180	634
14. Ticari Borçlar	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	2.004	86	20
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler	2.004	86	20
18. Toplam Yükümlülükler	17.996	265	654
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	10.780	1.274	(654)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu	10.780	1.274	(654)
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

31.12.2023 Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

	Vergi Öncesi Kar / Zarar	
	%10 Değer Kazanması	%10 Değer Kaybetmesi
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	290	(290)
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları Net Etki	290	(290)
Avro net varlık/yükümlülüğü	-	-
Avro riskinden korunan kısım (-)	(3.817)	3.817
Avro Net Etki	(3.817)	3.817
TOPLAM	(3.527)	(3.527)

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2022 Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

	Vergi Öncesi Kar / Zarar	
	%10 Değer Kazanması	%10 Değer Kaybetmesi
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	2.381	2.381
ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
ABD Doları Net Etki	2.381	2.381
Avro net varlık/yükümlülüğü	(1.303)	(1.303)
Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
Avro Net Etki	(1.303)	(1.303)
TOPLAM	1.078	1.078

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	31.12.2023	31.12.2022
Finansal varlıklar	44.967	557.931
Finansal borçlanmalar	38.627	67.171

29. FİNANSAL ARAÇLAR

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

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	55.933	-	-	-	55.933	55.933	4
Finansal varlıklar	-	24	318.068	-	318.092	318.092	6
Ticari alacaklar	54.684	-	-	-	54.684	54.684	5
Diğer alacaklar	1.030	-	-	-	1.030	1.030	9
Finansal yükümlülükler							
Borçlanmalar	-	-	-	53.589	53.589	53.589	8
Ticari borçlar	-	-	-	69.343	69.343	69.343	5
Diğer borçlar	-	-	-	84.791	84.791	84.791	9

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre bin TL olarak ifade edilmiştir.)

31.12.2022	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	643.591	-	-	-	643.591	643.591	4
Finansal varlıklar	-	10	2.066.144	-	2.066.154	2.066.154	6
Ticari alacaklar	51.468	-	-	-	51.468	51.468	5
Diğer alacaklar	2.195	-	-	-	2.195	2.195	9
Finansal yükümlülükler							
Borçlanmalar	-	-	-	67.172	67.172	67.172	8
Ticari borçlar	-	-	-	16.945	16.945	16.945	5
Diğer borçlar	-	-	-	86.423	86.423	86.423	9

30. 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:

	2023	2022
Alacaklarda değer düşüklüğü (iptali) ile ilgili düzeltmeler	(1.423)	(693)
	(1.423)	(693)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	268	421
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	(5.243)	3.319
	(4.975)	3.740

31. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR

Yoktur.