

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

**30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

İçindekiler

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARI	1
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOLARI.....	3
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	4
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....	5
ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI	6
1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
2. ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8
3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	22
4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	22
5. FİNANSAL YATIRIMLAR.....	24
6. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	25
7. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR.....	26
8. STOKLAR	27
9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	27
10. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	29
11. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR	29
12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	29
13. ÖZKAYNAKLAR.....	30
14. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	31
15. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	33
16. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR.....	34

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Varlıklar	Ref	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2020
Nakit ve Nakit Benzerleri		14.170	23.937
Ticari Alacaklar			
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4	-	3.423
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		42.354	5.723
Diğer Alacaklar			
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	4	-	223.173
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		10	10
Stoklar	8	5.220	20.348
Peşin Ödenmiş Giderler			
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		4.176	4.239
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		324	-
Diğer Dönen Varlıklar			
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		-	73
Ara toplam		66.254	280.926
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	10	4.270	-
Toplam dönen varlıklar		70.524	280.926
Duran varlıklar			
Finansal Yatırımlar	5	43.091	10.167
Ticari Alacaklar			
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		1.024	492
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar			
Diğer Alacaklar			
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.758	3.347
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	6	109.794	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	1.111.755	653.462
Maddi Duran Varlıklar		2.013	501.026
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		13.274	14.376
Peşin Ödenmiş Giderler			
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	4	55.154	55.154
Ertelenmiş Vergi Varlığı		188	34.539
Toplam duran varlıklar		1.338.051	1.272.563
Toplam varlıklar		1.408.575	1.553.489

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Re f	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	367.408	352.362
Ticari Borçlar			
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4	4	59.104
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		4.408	34.403
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		3.620	21.363
Diğer Borçlar			
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	4	519	7.613
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		13.759	10.247
Ertelenmiş Gelirler			
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		11.702	2.992
Kısa Vadeli Karşılıklar			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		380	959
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12	4.442	4.687
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		406.242	493.730
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	37.523	82.053
Uzun Vadeli Karşılıklar			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.370	5.500
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		145.545	187.873
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		184.438	275.426
Toplam yükümlülükler		590.680	769.156
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		817.895	784.297
Ödenmiş Sermaye	13	252.000	252.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		511	511
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)			
-Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları		444.187	444.187
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm (Kayıpları)		(1.293)	(26.001)
-Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar		(33)	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)			
-Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma (Kayıpları)		(3.227)	(1.317)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler			
-Yasal Yedekler		4.482	4.482
Diğer Yedekler		2.420	2.420
Geçmiş Yıllar Karları		84.502	181.829
Net Dönem Karı veya (Zararı)		34.346	(73.814)
Kontrol gücü olmayan paylar		-	36
Toplam özkaynaklar		817.895	784.333
Toplam kaynaklar		1.408.575	1.553.489

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 VE 1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 TARİHLERİ ARASI
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2021	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2020	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2021	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Kar veya Zarar Kısım				
Hasılat	28.469	158.932	15.440	59.653
Satışların Maliyeti	(292)	(112.332)	(127)	(45.353)
Brüt kar	28.177	46.600	15.313	14.300
Genel Yönetim Giderleri	(5.915)	(18.953)	(1.546)	(6.371)
Pazarlama Giderleri	(6.244)	(58.617)	(2.403)	(20.785)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	7.324	12.809	923	9.785
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(3.318)	(3.588)	(83)	208
Esas faaliyet karı/(zararı)	20.024	(21.749)	12.204	(2.863)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1.222	5.500	1.222	184
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	-	(866)	68	25
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından Paylar	14.606	-	14.606	-
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	35.852	(17.115)	28.100	(2.654)
Finansman Gelirleri	15.389	5.183	3.832	(2.828)
Finansman Giderleri	(41.411)	(20.236)	(11.233)	(12.764)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	9.830	(32.168)	20.699	(18.246)
Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/(gideri)				
Dönem Vergi Gideri	(12)	-	3	2
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	6.472	(2.140)	(2.259)	747
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)	16.290	(34.308)	18.443	(17.497)
Durdurulan faaliyetler dönem karı	18.056	-	22.046	-
Dönem karı/(zararı)	34.346	(34.308)	40.489	(17.497)
Dönem karının/(zararının) dağılımı				
Ana Ortaklık Payları	34.346	(34.308)	40.489	(17.497)
Pay başına kazanç/(kayıp)				
Sürdürülen faaliyetler pay başına kazanç / (kayıp)	0,06	(0,14)	0,07	(0,07)
Durdurulan faaliyetler pay başına kazanç	0,07	-	0,09	-

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 VE 1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 TARİHLERİ ARASI
ÖZET KONSOLİDE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2021	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2020	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2021	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu				
Dönem karı/(zararı)	34.346	(34.308)	40.489	(17.497)
Diğer kapsamlı gelirler				
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar				
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	(6.845)	(6.399)	46	(2.211)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler				
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları, Vergi Etkisi	1.506	1.408	(10)	487
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar				
-Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)	(1.911)	598	(232)	699
Diğer kapsamlı gelir (gider)	(7.250)	(4.393)	(196)	(1.025)
Toplam kapsamlı gelir (gider)	27.096	(38.701)	40.293	(18.522)
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı				
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-	-	-
Ana ortaklık payları	27.096	(38.701)	40.293	(18.522)

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 VE 1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 TARİHLERİ ARASI
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)										Birikmiş Karlar		
	Ödenmiş Sermaye	Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	Maddi Duran Varlıkların Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)	Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Diğer Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	Net Dönem Karı veya Zararı	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam Özkaynaklar
30 Eylül 2020													
Dönem Başı Bakiyeler	126.000	-	300.350	(23.603)	(3.032)	-	4.482	500	181.144	(500)	585.341	36	585.377
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	(500)	500	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	(4.991)	599	-	-	-	-	(34.308)	(38.700)	(1)	(38.701)
Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34.308)	(34.308)	-	(34.308)
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	(4.991)	599	-	-	-	-	-	(4.392)	(1)	(4.393)
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	(500)	-	-	(500)	-	(500)
Sermaye arttırımı	126.000	511	-	-	-	-	-	-	-	-	126.511	-	126.511
Dönem Sonu Bakiyeler	252.000	511	300.350	(28.594)	(2.433)	-	4.482	-	180.644	(34.308)	672.652	35	672.687
30 Eylül 2021													
Dönem Başı Bakiyeler	252.000	511	444.187	(26.001)	(1.317)	-	4.482	2.420	181.829	(73.814)	784.297	36	784.333
Transferler	-	-	-	30.048	-	-	-	-	(103.862)	73.814	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	(5.340)	(1.910)	-	-	-	-	34.346	27.096	-	27.096
Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34.346	34.346	-	34.346
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	(5.340)	(1.910)	-	-	-	-	-	(7.250)	-	(7.250)
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	(33)	-	-	6.535	-	6.502	(36)	6.466
Dönem Sonu Bakiyeler	252.000	511	444.187	(1.293)	(3.227)	(33)	4.482	2.420	84.502	34.346	817.895	-	817.895

Ekteki dipnotlar ara dönem özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 VE 1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 TARİHLERİ ARASI
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2021	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2020
	Ref.		
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		107.497	(133.476)
Dönem karı/(zararı)		34.346	(34.308)
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı/(zararı)		16.290	(34.308)
Durdurulan faaliyetlerden dönem karı/(zararı)		18.056	-
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(27.075)	(4.170)
Amortisman ve İtfâ Gideri ile İlgili Düzeltmeler		1.569	15.098
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		(62)	(737)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		(473)	1.204
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		(245)	(1.650)
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		(1.233)	(1.433)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		24.005	1.212
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-	(181)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler			
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		(14.606)	-
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler		(6.472)	2.140
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar/Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler			
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar)		-	(4.453)
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler		(36.056)	(15.068)
Kar (Zarar) Mutabakatı ile İlgili Diğer Düzeltmeler		6.498	(302)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		110.444	(91.226)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	4	3.423	5.826
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		(37.101)	(2.895)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			
-İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	4	223.173	139.444
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		1.589	(205)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	8	15.128	(14.840)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		63	1.743
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	4	(59.100)	(59.640)
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		(29.995)	(7.246)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		(17.743)	(9.701)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	4	(7.094)	(139.427)
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		3.512	1.955
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		8.710	(6.238)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		5.879	(2)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		117.715	(129.704)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		(11.127)	(5.202)
Alınan Faiz		1.233	1.433
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(324)	(3)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(99.876)	10.654
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları		(130.055)	-
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	35.729	13.525
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		32	-
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	(418)	(482)
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(99)	(982)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(5.065)	(1.407)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(17.388)	129.787
Pay İhracından veya Sermaye Artırımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	126.511
Kredilerden Nakit Girişleri		23.029	4.012
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(39.681)	-
Kiralama Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(736)	(736)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/(AZALIŞ)		(9.767)	6.965
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		23.937	5.837
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		14.170	12.802

Ekteki dipnotlar ara dönem özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("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 unvanı Adese Alışveriş Merkezleri Ticaret A.Ş. olarak değiştirilmiştir. 07.04.2021 tarihli Olağanüstü Genel Kurul'da yapılan esas sözleşme değişikliğiyle şu anki unvanını almıştır.

Grup, cari dönemde esas faaliyet konusu olan temel ihtiyaç maddeleri, dayanıklı tüketim maddelerinin perakende satışı faaliyetlerini durdurup gayrimenkul yatırım sektöründe faaliyet göstermeye devam etmektedir.

Şirket'in hisse senetleri, 03.11.2011 tarihinden beri Borsa İstanbul'da ("BİST") işlem görmektedir.

Şirket'in 30.09.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibarıyla çalışan personel sayısı sırasıyla 29 ve 267 kişidir.

Şirket İttifak Holding A.Ş. şirketler grubuna dahildir ve dolaylı olarak hisseler İttifak Holding A.Ş. tarafından kontrol edilmektedir.

Şirket'in kayıtlı adresi Musalla Bağları Mah. Kule Cad. Selçuklu Kulesi Sit.No:2/55 Selçuklu/Konya'dır.

Şirket'in çıkarılmış sermayesi 252.000 TL'dir ve her biri 1 TL itibari değerinde 252.000.000 adet hisseye ayrılmıştır. Şirket sermayesinin 17.640.000 adet hisseye tekabül eden, 17.640 TL nominal değerli kısmı (A) grubu nama yazılı ve 234.360.000 adet hisseye tekabül eden, 234.360 TL nominal değerli kısmı (B) grubu nama yazılı hisselerden oluşmaktadır.

	30.09.2021		31.12.2020	
	%	Pay tutarı	%	Pay tutarı
İttifak Holding A.Ş.	7,00	17.640	7,00	17.640
Diğer	93,00	234.360	93,00	234.360
		252.000		252.000

30.09.2021 tarihi itibarıyla, Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin direkt ve endirekt olarak sahip olduğu ve tam konsolidasyona tabi olan bağlı ortaklığı, bu şirketin faaliyetleri ve kuruluş yılları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı ortaklıklar	Ana faaliyet konusu	Kuruluş yılı
Kule Yönetim ve Organizasyon ve Danışmanlık A.Ş.	Yönetim ve organizasyon	2000

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1. Uygulanan finansal raporlama standartları

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

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 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.

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan halka açık şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tabloları, bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır. Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile gösterilen finansal yatırımlar haricinde tarihi maliyet esası baz alınarak hazırlanmıştır.

2.1.2. Muhasebe 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.

2.1.3. İşlevsel ve sunum para birimi

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

2.2. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Gerekli görüldüğünde, bağlı ortaklıklar ile ilgili muhasebe politikaları, Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına uygunluğun sağlanması için değiştirilir. Ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Konsolidasyon esasları

Konsolide finansal tablolarda Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ve konsolide edilmiş bağlı ortaklığı "Grup" olarak adlandırılacaktır. Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin bağlı ortaklığındaki payları aşağıda verilmiştir:

Bağlı ortaklıklar	Doğrudan sahiplik oranı		Oy Hakkı	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Aden Dijital Hizmetler Lojistik İç ve Dış Ticaret A.Ş.	-	-	%100	%100
Konestaş Konya Gıda Petrol Hayvancılık Eğitim San. Tic. A.Ş.	-	-	%99,97	%99,97
Kule Yönetim ve Organizasyon ve Danışmanlık A.Ş.	%100	%100	%100	%100

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

30.09.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibarıyla Ana Ortaklık bünyesinde konsolide edilen yukarıdaki bağlı ortaklık kontrol gücünün Grup'a ait olması nedeniyle "tam konsolidasyon metodu" ile konsolide edilmiştir. Buna göre konsolide finansal durum tablosu ve kar veya zarar tablosu aşağıda açıklanan ana esaslara göre düzenlenmiştir:

a) Konsolide edilen ortaklığın finansal durum tablosu ve kar veya zarar tablosu kalemleri birbirlerine eklenme suretiyle konsolide edilmiştir. Ana Ortaklığın konsolide edilen bağlı ortaklığında 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 tablosunda gösterilmiştir.

d) Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığın 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 tablosunun özsermaye hesap grubundan önce, "Kontrol gücü olmayan paylar" hesap grubu adıyla gösterilir.

e) Konsolidasyon kapsamındaki ortaklığın 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 tablosuna dahil eder ve bu tarihte finansal durum tablosunda iktisap edilenin tanımlanabilir her bir varlık ve borcunu, ayrıca varsa iktisap nedeniyle ortaya çıkan şerefiye veya negatif şerefiyeyi kar veya zarar tablosuna alır.

Yabancı para cinsinden yapılan işlemleri ve bakiyeleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar finansal durum tablosu 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 tablosuna yansıtılmaktadır.

Hasılat

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

Grup aşağıda yer alan temel prensipler doğrultusunda hasılatı finansal tablolara almaktadır:

Müşteri sözleşmelerinin belirlenmesi

Sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerinin belirlenmesi

Sözleşmelerdeki işlem fiyatının belirlenmesi

İşlem fiyatının sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerine dağıtılması

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) Şirket her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,

(c) Şirket devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,

(d) Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,

(e) Şirket'in 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

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Stoklar

Stoklar, net gerçekleştirilebilir değer ya da finansal durum tablosu tarihindeki maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilmiştir. Maliyet bedelleri aylık ağırlıklı ortalama maliyet metodu ile hesaplanmıştır. Borçlanma maliyetleri, stok maliyetlerine dahil değildir. Net gerçekleştirilebilir değer, faaliyetlerin normal akışı içinde tahmini satış fiyatından satış gerçekleştirilmek için gerekli tahmini satış maliyetleri indirilmesiyle elde edilen tutardır.

Maddi duran varlıklar

Yeniden değerlendirme modeli

Maddi duran varlıklar arazi, arsa ve binaların dışında satın alım bedellerinden birikmiş amortisman ve değer düşüklükleri düşülerek konsolide finansal tablolara yansıtılır. Grup, TMS 16 “Maddi Duran Varlıklar” standardına uygun olarak arazi, arsalar ve binaları için 31.12.2020 itibarıyla, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme çalışmalarında tespit edilen makul değerleri baz alarak, arsa ve binalar için “Yeniden değerlendirme modelini” benimsemiştir.

Söz konusu arazi ve binaların yeniden değerlemesinden kaynaklanan artış, özkaynakta ki yeniden değerlendirme fonuna kaydedilir. Yeniden değerlendirme sonucu oluşan değer artışı, maddi duran varlıkla ilgili daha önceden kar veya zarar tablosunda gösterilen bir değer düşüklüğünün olması durumunda öncelikle söz konusu değer düşüklüğü nispetinde kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Bahse konu arazi ve binaların yeniden değerlemesinden oluşan defter değerindeki azalış, söz konusu varlığın daha önceki yeniden değerlemesine ilişkin yeniden değerlendirme fonunda bulunan bakiyesini aşması durumunda kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Yeniden değerlendirilen binaların amortismanı konsolide kar veya zarar tablosunda yer alır. Yeniden değerlendirilen gayrimenkul satıldığında veya hizmetten çekildiğinde yeniden değerlendirme fonunda kalan bakiye doğrudan dağıtılmamış karlara transfer edilir. Varlık finansal durum tablosu dışı bırakılmadıkça, yeniden değerlendirme fonundan dağıtılmamış karlara transfer yapılmaz.

Amortisman, varlıkların tahmini faydalı ömürleri üstünden doğrusal amortisman yöntemi ile hesaplanmaktadır. Araziler amortismanına tabi değildir.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların, maliyet veya değerlendirilmiş tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve konsolide kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Maliyet modeli

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.

İdari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve konsolide kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

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

	Yıl
Yer altı ve yer üstü düzenlemeleri	25
Binalar	50
Tesis, makine ve cihazlar	4 - 20
Taşıtlar	4 - 7
Mobilya ve demirbaşlar	3 - 20
Özel maliyetler (*)	5 - 20

(*) Özel maliyetler, kiralanmış gayrimenkul için yapılan harcamaları kapsamaktadır ve faydalı ömrün kira sözleşmesinin süresinden uzun olduğu hallerde kira süresi boyunca, kısa olduğu durumlarda faydalı ömürleri üzerinden amortismanına tabi tutulur.

Maddi duran varlıkların finansal durum tablosundaki değerleri, olaylar ve durumların finansal durum tablosunda taşınan değerlerinden paraya çevrilemeyeceği durumlarda, değer düşüklüğü için gözden geçirilir. Böyle bir belirti varsa ve varlığın finansal durum tablosunda da taşınan değeri, tahmin edilen gerçekleşebilir değerini geçerse, bu varlıklar ya da nakit yaratan kalemler net gerçekleşebilir değerlerine getirilir. Maddi duran varlıkların net gerçekleşebilir değeri net satış fiyatı veya kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değerini bulurken, tahmin edilen gelecekteki nakit akışı, elde edilecek nakitin bugünkü piyasa koşullarındaki bedelini ve o varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerlerine indirgenir. Bağımsız nakit akışı yaratmayan bir varlık için kullanımdaki net defter değeri, varlığın dahil olduğu nakit akışı sağlayan kalemler grubu için belirlenir. Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortismanına tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmayacak şekilde konsolide kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Maddi duran varlığa yapılan bakım ve onarım harcamaları, gider olarak muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı arttıran nitelikteki yatırım harcamaları, maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve ilgili maddi duran varlığın kalan tahmini faydalı ömrü üzerinden amortismanına tabi tutulmaktadır.

Maddi duran varlıkların finansal durum tablosu dışı bırakılması

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Bir maddi duran varlığın finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kar ya da zarar, varsa, varlıkların elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilatlar ile defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık finansal durum tablosu dışına alındığı zaman konsolide kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerini ara dönem özet 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 tablosuyla ilişkilendirilmektedir.

"Tahmini maliyet yöntemi" ile ilgili açıklama: Adese ve bağlı ortakları İttifak Holding A.Ş.'nin iştirakleridir. İttifak Holding A.Ş. ve grup şirketleri İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'na 31.12.2009 tarihi itibarıyla dahil olmuştur. Dolayısıyla ilk olarak UFRS'ye göre mali tablolarını 31.12.2008 tarihi itibarıyla hazırlamıştır. Bu çerçevede UFRS 1 uyarınca Grup maddi duran varlıklarını ve yatırım amaçlı gayrimenkullerini ekspertiz raporları ile belirlenmiş rayiç değerlerine getirmiş ve oluşan değerlendirme farklarını da özkaynaklar altında maddi duran varlık yeniden değerlendirme değer artışları / (azalışları) altında takip etmiştir.

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar, tanımlanabilir olması, ilgili kaynak üzerinde kontrolün bulunması ve gelecekte elde edilmesi beklenen bir ekonomik faydanın varlığı kriterlerine göre konsolide finansal tablolara alınmaktadır. Maddi olmayan 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.

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 tablosunda diğer varlıklar ve diğer yükümlülüklerden ayrı olarak gösterilir.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, her bir 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 tablosunda muhasebeleştirilir.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Finansal varlıklar

Sınıflandırma ve ölçüm

Grup, finansal varlıklarını itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelir tablosuna 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 tablosunda “ticari alacaklar” ve “nakit ve nakit benzerleri” kalemlerini içermektedir.

Değer düşüklüğü

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

Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar, konsolide finansal durum tablosunda “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 kar veya zarara yansıtılır.

Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar, konsolide finansal durum tablosunda “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.

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.

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.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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, 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.

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

Ticari borçlar

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

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 tablosunda muhasebeleştirilir.

Borçlanmalar sözleşmede belirtilen yükümlülük yerine getirildiğinde, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal durum tablosundan 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 kar veya zarar tablosunda 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.

Pay başına kazanç

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

Türkiye'deki şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve özkaynak enflasyon düzeltmesi farkları hesabından hisseleri oranında hisse dağıtarak ("bedelsiz hisseler") sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, çıkarılan bedelsiz hisselerin geriye dönük olarak dikkate alınması suretiyle elde edilir.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

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

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("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 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 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.

Kiralama İşlemleri

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:

- 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 yakını 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 yakını 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 değiştirme 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.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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:

- a) Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- b) Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- c) Grup tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler ve
- d) 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 tabii tutarken TMS 16, "Maddi Duran Varlıklar" standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular.

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

Kira yükümlülüğü

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

Alternatif borçlanma oranı, Grup şirketlerinin kontrat tarihlerindeki borçlanma oranları dikkate alınarak belirlenmiştir.

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

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

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

- a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- b) Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- c) Defter değerini, varsa yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

Grup, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak ara dönem özet konsolide finansal tablolarına yansıtır.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları

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

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

Değişken kira ödemeleri

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

İlişkili taraflar

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

- a) 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)
- (i) Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması,
- (ii) Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması,
- (iii) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması,
- b) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması,
- c) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması,
- d) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması,
- e) Tarafın, (a) ya da (d) de bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması,
- 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.

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. Grup'un esas faaliyet gelirleri "Market satış gelirleri" ve "Yatırım amaçlı gayrimenkul kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Türk Vergi Mevzuatı, ana şirket ve onun bağlı ortaklığına konsolide vergi beyannamesi hazırlamasına izin vermediğinden, vergi karşılıkları her bir işletme bazında ayrı olarak hesaplanmıştır.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Grup'un cari vergi yükümlülüğü ara dönem özet 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 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 finansal durum tablosu tarihi itibarıyla kanunlaşmış veya önemli ölçüde kanunlaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un finansal durum tablosu 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.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Çalışanlara sağlanan faydalar/Kıdem tazminatları

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, Türk İş Kanunu 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, Grup, en az bir yıllık hizmetini tamamlayan, kendi isteği ile işten ayrılması veya uygunsuz davranışlar sonucu iş akdinin feshedilmesi dışında kalan sebepler yüzünden işten çıkarılan, vefat eden veya emekliye ayrılan her personeline toplu olarak kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal kazanç ve kayıplar oluştukları dönem içinde diğer kapsamlı gelir/gider olarak özkaynaklara yansıtılır.

Nakit akış tablosu

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

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Grup'un perakende mağazacılık ve toptan satış faaliyetleri ile kira gelirlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

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.

Netleştirme/mahsup

Bir finansal varlık veya borcun birbirine mahsup edilerek (netleştirilerek) net tutarın finansal durum tablosunda 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.

Temettü

Temettü alacakları beyan edildiği dönemde gelir olarak kaydedilir. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak konsolide 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.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARI İLE ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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.

2.3. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

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

30.09.2021 tarihi itibarıyla ara dönem özet konsolide finansal tablolar 31.12.2020 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 31.12.2020 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.4. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında Grup yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, finansal durum tablosu 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 gerçekleştirikleri dönemde konsolide kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

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

a) Finansal varlıklar üzerindeki değer düşüklüklerinin tahmini.

b) Kayıtlara alınacak ertelenen vergi varlığı tutarının tespiti, ilerideki dönemlerdeki vergilendirilebilir karın tutarı ve zamanlaması konularında önemli tahminler ve yönetim değerlendirmeleri

c) Grup kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında çalışan devir hızı, iskonto oranları ve maaş artışları gibi aktüeryal varsayımlarda bulunmaktadır.

e) 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 ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2.5. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

a) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 16 ‘Kiralamalar – COVID-19 Kira imtiyazları’ kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler;

Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 ‘daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2;

1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatififiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.

b) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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.

TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;

1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;

1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- **TFRS 3 ‘İşletme birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
- **TMS 16 ‘Maddi duran varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtmaktadır.
- **TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler’** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, ‘Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nın ilk kez uygulanması’ TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’, TMS 41 ‘Tarımsal Faaliyetler’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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.

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.

Yukarıda belirtilen değişikliklerin, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

2.6. İşletmenin sürekliliği

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup'un faaliyet gelirlerinin analizi:

	01.01- 30.09.2021	01.01- 30.09.2020
Market ve diğer satış gelirleri, net (*)	6.626	31.192
Yatırım amaçlı gayrimenkul kira gelirleri	21.000	15.260
Bağlı ortaklık satış gelirleri, net	551	148
Brüt kar	28.177	46.600

*Grup cari yılda market faaliyetlerini sonlandırdığından market satış gelirleri durdurulan faaliyetlerde yer almaktadır.

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a. İlişkili taraflardan ticari alacaklar

	30.09.2021	31.12.2020
Seha İnşaat Mühendislik Madencilik Turizm San.ve Tic. A.Ş.	-	-
İmaş Makina San. A.Ş.	-	-
Selva Gıda Sanayi A.Ş.	-	-
Selet Entegre Et ve Süt Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	3.332
İrent Oto Kiralama Ticaret A.Ş.	-	-
İttifak Holding A.Ş.	-	21
Big Planlama Yönetim ve Müşavirlik A.Ş.	-	70
	-	3.423

b. İlişkili taraflardan diğer alacaklar

	30.09.2021	31.12.2020
İttifak Holding A.Ş.	-	221.972
İmaş Makina Sanayi A.Ş.	-	1.062
Selva Gıda Sanayi A.Ş.	-	139
	-	223.173

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Grup'un ilişkili taraflardan diğer alacakları finansman amaçlı tutarlardan oluşmaktadır. Grup ilişkili taraflardan olan alacakları için ilişkili kuruluşlara finansman amaçlı verilen tutarlara faiz hesaplamakta olup hesaplanan faizleri de içermektedir. İlişkili şirketlere uygulanan faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021	31.12.2020
TL	-	% 13,00
EURO	-	% 6,00
USD	-	% 6,00

c. İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler

	30.09.2021	31.12.2020
Seha İnşaat Mühendislik Madencilik Turizm San.ve Tic. A.Ş. (*)	55.154	55.154

* Seha İnşaat Müh.Mad.Turizm San.ve Tic. A.Ş. tarafından yapılan Zermoram konut projesinde yer alan alışveriş merkezi için verilen avans tutarıdır.

d. İlişkili taraflara ticari borçlar

	30.09.2021	31.12.2020
İttifak Holding A.Ş.	4	38.932
Belya Turizm İnşaat Enerji Bilişim San.ve Ticaret A.Ş.	-	1.079
AES Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	277
Seha İnşaat Mühendislik Madencilik Turizm San.ve Tic. A.Ş.	-	12.845
İmaş Makina Sanayi A.Ş.	-	5.671
İttifak İnş. Müh. Müt. Ticaret A.Ş.	-	238
Selva Gıda Sanayi A.Ş.	-	57
İrent Oto Kiralama Ticaret A.Ş.	-	5
	4	59.104

e. İlişkili taraflara diğer borçlar

	30.09.2021	31.12.2020
Seha İnşaat Müh.Mad.Turizm San.ve Tic. A.Ş.	-	5.795
Big Planlama Yönetim ve Müşavirlik A.Ş.	-	1.466
Asaf 3.İstanbul Gayrimenkul ve Ticaret A.Ş.	517	350
Ödenecek temettüleri	2	2
	519	7.613

f. İlişkili taraflar ile ilgili giderler

	01.01 - 30.09.2021	01.01 - 30.09.2020
İttifak Holding A.Ş. (1)	6.344	5.613
İmaş Makina San. A.Ş. (2)	2.377	-
Belya Turizm İnş.Enerji Bilişim San.ve Tic. A.Ş. (3)	450	4
AES Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	162	66
İrent Oto Kiralama Ticaret A.Ş.	2	232
	9.335	5.915

(1) İttifak Holding A.Ş. Grup'a yönetim danışmanlığı hizmeti sunmaktadır.

(2) Grup İmaş Makina Sanayi A.Ş. 'den yurtdışı satış işlemlerine konu değirmen malzeme ve ekipmanlarının alımından kaynaklanmaktadır.

(3) Grup Belya Turizm İnş. Enerji Bilişim San.ve Tic. A.Ş.' den program bakım ve destek faaliyetlerinin alımı yapmaktadır.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

g. İlişkili taraflardan elde edilen gelirler

	01.01 - 30.09.2021	01.01 - 30.09.2020
İttifak Holding A.Ş. (1)	12.335	12.240
Seha İnş.Müh.Müt.Maden.San.ve Tic. A.Ş.	284	263
İmaş Makina Sanayi A.Ş.	66	207
Selva Gıda Sanayi A.Ş.	31	34
Belya Turizm İns. Enerji Bilişim San. ve Tic. A.Ş.	22	5
Selet Entegre Et ve Süt Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.	13	97
İrent Oto Kiralama Tic. A.Ş.	6	15
AES Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	5	4
Big Planlama Yönetim ve Müşavirlik A.Ş.	-	166
	12.762	13.031

(1)Grup'un İttifak Holding A.Ş.'ye yapılan satış tutarı, diğer çeşitli alacaklarda görünen tutara istinaden kesilen adet rakamlarından kaynaklanmaktadır.

h. İlişkili taraflara sağlanan faydalar

Ortaklara ve üst düzey yöneticilere sağlanan kısa vadeli faydalar aşağıdaki gibidir.

	01.01- 30.09.2021	01.01- 30.09.2020
-Ücretler	2.026	1.773

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

Uzun Vadeli Satılmaya Hazır Finansal Yatırımlar:

	30.09.2021	31.12.2020
Gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan finansal yatırımlar	2.855	4.765
Aktif piyasası olmayan finansal yatırımlar	40.236	3.402
İş ortaklıklarındaki yatırımlar	-	2.000
	43.091	10.167

Borsa fiyatıyla değerlendirilen finansal yatırımlar:

	30.09.2021		31.12.2020	
	Oranı	TL	Oranı	TL
İttifak Holding A.Ş.	0,58%	2.855	0,58%	4.765

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Aktif piyasası olmayan finansal yatırımlar:

	30.09.2021		31.12.2020	
	Oran	TL	Oran	TL
İmaş Makina San. A.Ş.	17,31%	38.606	9,98%	2.994
İrent Oto Kiralama Tic. A.Ş.	6,92%	692	6,92%	692
Konbeltaş Konya İnşaat Taş. Hiz. Elekt. Üretim A.Ş.	>%2	1	>%2	1
		39.299		3.687

Finansal yatırımlar değer düşüklüğü karşılığı:

İrent Oto Kiralama Tic. A.Ş.	937	(285)
	40.236	3.402

İş ortaklıklarındaki yatırımlar:

	30.09.2021	31.12.2020
Asaf İş Ortaklığı A.Ş.	-	2.000

6. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Grup 02.09.2021 tarihinde Asaf İş Ortaklığı sermayesinin %23'ü oranında pay almış ve iş ortaklığındaki toplam payı %24'e ulaşmıştır.

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

	Pay Tutarı	Pay Oranı(%)
Alzamil Gayrimenkul İnş. Tur. San. Ve Tic. Ltd. Şti.	90.000	45
Fuzul Yapı İnşaat Pazarlama A.Ş.	60.000	30
Adese Alışveriş Merkezleri Ticaret A.Ş.	48.000	24
Seha İnşaat Müh. Mad. Tur. San. Ve Tic. A.Ş.	2.000	1

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

	30 Eylül 2021
Varlıklar	675.358
Yükümlülükler	413.570
Özkaynaklar	261.789
	1 Ocak –
	30 Eylül 2021
Hasılat	230.639
Net dönem karı	60.858
Dönem karında Grup'un payı	14.606

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

7. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

	30.09.2021	31.12.2020
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		
Banka kredileri	366.476	343.658
Kiralama işlemlerinden borçlar	932	8.704
	367.408	352.362
Uzun Vadeli Borçlanmalar		
Banka kredileri	37.146	54.009
Kiralama işlemlerinden borçlar	377	28.044
	37.523	82.053

30.09.2021 tarihi itibarıyla kredilerin detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Krediler:

Para Birimi	Ortalama Etkin Faiz Oranı	Orijinal Tutar	TL Tutar
TL	11,86%	390.452	390.452
ABD Doları	2,93%	266	2.352
Avro	4,16%	1.049	10.818
Toplam			403.622
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı			366.476
Uzun vadeli krediler			37.146

31.12.2020 tarihi itibarıyla kredilerin detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Krediler:

Para Birimi	Ortalama Etkin Faiz Oranı	Orijinal Tutar	TL Tutar
TL	12,05%	381.449	381.449
ABD Doları	2,93%	375	2.753
Avro	4,16%	1.495	13.465
Toplam			397.667
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı			343.658
Uzun vadeli krediler			54.009

Banka kredilerinin vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2021	31.12.2020
3 aya kadar	125.324	312.028
3- 12 ay	241.152	31.630
1-2 yıl arası	25.492	26.372
2-3 yıl arası	11.654	21.287
3-4 yıl arası	-	6.350
	403.622	397.667

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. STOKLAR

	30.09.2021	31.12.2020
İlk madde malzeme	-	17
Ticari mallar	5.220	20.331
	5.220	20.348

Stoklar üzerinde 30.09.2021 tarihi itibarıyla sigorta teminatı bulunmamaktadır (31.12.2020: 66.335 TL).

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30.09.2021 ve 2020 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir:

30.09.2021	Açılış	İlaveler	Transferler	Kapanış
Kule Site AVM	534.707	-	293.720	828.427
Ereğli Park Site AVM	54.600	-	27.940	82.540
Kule Plaza İş Merkezi	-	-	32.379	32.379
Karatay Sanayi Bölgesi	-	-	31.622	31.622
Kadınhanı Tekstil Fabrikası	-	-	42.644	42.644
Selçuklu Otopark Arsası	-	-	2.185	2.185
Mengene Bina	-	-	2.091	2.091
Pelittevler Bina	-	-	970	970
Seydişehir Bina	-	-	4.968	4.968
Otopark arsası	-	-	14.709	14.709
Proje haline yatırım amaçlı gayrimenkuller	64.155	5.065	-	69.220
	653.462	5.065	453.228	1.111.755

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Grup 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla market işletmeciliği faaliyetlerini sonlandırmış ve gayrimenkul yatırım sektörü faaliyetlerini sürdürme kararı almıştır. Bu kapsamda Grup'un önceki dönemlerde market işletmeciliği faaliyetlerinde kullanılan gayrimenkulleri gerçeğe uygun değerleri ile yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırılmıştır.

30.09.2020	Açılış	İlaveler	Kapanış
Kule Site AVM	510.000	225	510.225
Ereğli Park Site AVM	58.655	-	58.655
Proje halinde yatırım amaçlı gayrimenkuller	62.787	1.182	63.969
	631.442	1.407	632.849

30.09.2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin sigorta teminat bedeli 322.980 TL'dir. (31.12.2020: 328.540 TL).

30.09.2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde ipotek bedeli 362.220 TL'dir. (31.12.2020: 330.915 TL)

Grup'un sahibi olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerden Kule Site AVM'nin aşağıdaki tabloda detayı verilen bağımsız bölümleri için Vakıf Bank, Vakıf Katılım Bankası, Şekerbank, Türkiye Garanti Bankası ve Burgan Bank' tan kullanılan kredilerden kaynaklanan borçlara karşılık geri alım sözleşmesi (vefa akdi) yapılmıştır.

Grup, aşağıda detayı yer alan protokol süresi içinde devir tarihinden geri satım tarihine kadar protokolde açıklanan tutarlar toplamından ulaşacak bedel üzerinden geri alım hakkını veya üçüncü kişiye devir hakkını kullanabilecektir.

Protokol yapılan banka	Protokole konu varlıklar	Geri alım bedeli	Protokol Başlangıç	Protokol Bitiş
Vakıfbank	Kule Site AVM; 2-3-5-6-7-11-12-13-15-17-18-19-20-22-23-24-25-26-36-37-38-39-40-44-45-46-47-49-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63 - 65 - 66 - 67-68-71-72-73-74-75-76-89-90-95-96-97-98-99-105-110-111-114-115 nolu bağımsız bölümleri	167.038	20.02.2019	20.02.2022
Vakıf Katılım Bankası	Kule Site AVM; 9-16-93-86-197-198-199-200 nolu bağımsız bölümleri, Seydişehir dükkan ve Yazır tarla (Yedirenk Projesi)	60.794	28.03.2019	8.11.2021
Garanti Bankası	Kule Site AVM; 1-10-21-43-48-51-64-205 nolu bağımsız bölümleri	13.706	15.05.2019	1.10.2021
Şekerbank	Kule Site AVM; 28-29-30-31-32-34-128 nolu bağımsız bölümleri	8.460	24.04.2019	28.10.2021
Burganbank	Kule Site AVM; 77-78-50-129-102-87-85-84 nolu bağımsız bölümleri	11.041	29.05.2019	28.10.2021

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARI İLE ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

a. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri:

	01.01- 30.09.2021	01.01- 30.09.2020
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri	21.000	15.260

b. Kira geliri sağlayan yatırım amaçlı gayrimenkullerin faaliyet giderleri:

	01.01- 30.09.2021	01.01- 30.09.2020
Yatırım amaçlı gayrimenkul için yapılan faaliyet giderleri	2.838	1.716

10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Grup, dönem içerisinde 418 TL'lik (30.09.2020: 482 TL) maddi duran varlık alımı yapmıştır. Ayrıca dönem içerisinde net defter değeri 35.729 TL (30.09.2020: 9.072 TL) olan sabit kıymet satışı yapılmıştır.

11. SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR

	30.09.2021	31.12.2020
Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar (*)	4.270	-

(*) Grup yönetimi market işletmeciliği faaliyetlerini sonlandırmıştır. 30.09.2021 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem özet konsolide finansal tablolarda Grup'un market işletmeciliğine ilişkin duran varlıkları net defter değeri ile satış amaçlı elde tutulan duran varlıklara sınıflandırılmıştır.

01.01.2021 tarihi itibarıyla durdurulan faaliyetler kapsamındaki tesis makine ve cihazlar, taşıtlar ve demirbaşlar satış amaçlı elde tutulan duran varlıklarda muhasebeleştirilmiştir. 30.09.2021 tarihi itibarıyla satış amaçlı elde tutulan duran varlıklarda, net defter değeri 1.784 TL tutarında tesis makine ve cihaz ve 2.486 TL tutarında demirbaşlar yer almaktadır.

Grup'un 01.01 – 30.09.2021 tarihleri arası market işletmeciliğinden elde edilen kar ve zararlar durdurulan faaliyetler dönem zararında muhasebeleştirilmiştir.

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli borç karşılıkları:

	30.09.2021	31.12.2020
Dava karşılıkları	4.442	4.687

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Teminat / Rehin / İpotek (TRİ)

30.09.2021 ve 31.12.2020 tarihi itibarıyla Grup'un Teminat/Rehin/İpotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021	31.12.2020
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	362.220	366.587
B. Bağlı Ortaklığı adına vermiş olduğu TRİ'ler		
- Verilen teminat mektupları	10.364	20.142
- Verilen ipotekler	-	-
C. Olağan Ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
D. Diğer TRİ'ler		
-Ortaklar lehine verilen	-	-
-B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine verilen TRİ'ler	-	-
C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
	372.584	386.729

Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ'lerin özkaynaklara oranı 30.09.2021 tarihi itibarıyla %0'dır. (31.12.2020: %0).

13. ÖZKAYNAKLAR

a. Sermaye

Adese Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin 30.09.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2021		31.12.2020	
	%	Pay tutarı	%	Pay tutarı
İttifak Holding A.Ş.	7,00	17.640	7,00	17.640
Diğer	93,00	234.360	93,00	234.360
		252.000		252.000

Şirket'in sermayesi 252.000 TL'dir (31.12.2020: 252.000TL) ve her biri 1 TL itibarıyla değerinde 252.000.000 adet (31.12.2020: 252.000.000 adet) hisseye ayrılmıştır.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARI İLE ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

14. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Yabancı para riski

Grup'un maruz kaldığı kur riski, kullanmış olduğu ABD Doları ve Euro cinsi kredilerinden kaynaklanmaktadır. Grup bu riski en aza indirmek için, finansal pozisyonunu, nakit giriş/ çıkışlarını detaylı nakit akım tablolarıyla izlemektedir.

Grup'un 30.09.2021 tarihi itibarı ile net döviz pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	TL Karşılığı	ABD Doları	EURO
1. Ticari alacaklar	-	-	-
2a. Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	-	-	-
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	-	-	-
5. Ticari alacaklar	-	-	-
6a. Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam varlıklar (4+8)	-	-	-
10. Ticari borçlar	-	-	-
11. Finansal yükümlülükler	7.248	111	608
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	7.248	111	608
14. Ticari borçlar	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	6.490	155	496
16 a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16 b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	6.490	155	496
18. Toplam yükümlülükler (13+17)	13.738	266	1.104
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
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 (9-18+19)	(13.738)	(266)	(1.104)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(13.738)	(266)	(1.104)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Grup'un 31.12.2020 tarihi itibarı ile net döviz pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	TL karşılığı	ABD Doları	EURO
1. Ticari alacaklar	-	-	-
2a. Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	7	1	-
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar (1+2+3)	7	1	-
5. Ticari alacaklar	-	-	-
6a. Parasal finansal varlıklar	-	-	-
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-
7. Diğer	-	-	-
8. Duran varlıklar (5+6+7)	-	-	-
9. Toplam varlıklar (4+8)	7	1	-
10. Ticari borçlar	-	-	-
11. Finansal yükümlülükler	6.302	115	606
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	6.302	115	606
14. Ticari borçlar	-	-	-
15. Finansal yükümlülükler	10.519	260	956
16 a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
16 b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	10.519	260	956
18. Toplam yükümlülükler (13+17)	16.821	375	1.562
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)	-	-	-
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 (9-18+19)	(16.814)	(374)	(1.562)
21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(16.814)	(374)	(1.562)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-
23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-
24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı	-	-	-

Döviz kuru duyarlılık tablosunun kar/zarar bölümünde 30.09.2021 ve 31.12.2020 tarihleri itibarıyla ABD Doları ve Euro'nun Türk Lirası karşısında %10 değer kazanması/kaybetmesi durumunda konsolide kar veya zarar tablosunun ve özkaynakların ne şekilde etkileneceği sunulmuştur. Analiz yapılırken, başta faiz oranları olmak üzere diğer bütün değişkenlerin sabit kaldığı varsayılmıştır.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

30.09.2021 Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

	Vergi öncesi kar / zarar	
	%10 Değer kazanması	%10 Değer kaybetmesi
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(235)	235
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(235)	235
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(1.139)	1.139
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(1.139)	1.139
TOPLAM (3+6)	(1.374)	1.374

31.12.2020 döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

	Vergi öncesi kar / zarar	
	%10 Değer kazanması	%10 Değer kaybetmesi
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(275)	275
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	(275)	275
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	(1.406)	1.406
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	(1.406)	1.406
TOPLAM (3+6)	(1.681)	1.681

15. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer, zorunlu satış veya tasfiye gibi haller dışında, bir finansal aracın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım-satımına konu olan fiyatını ifade eder. Kote edilmiş piyasa fiyatı, şayet varsa, bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini en iyi yansıtan değerdir.

Yabancı para bazlı finansal alacak ve borçlar finansal tabloların hazırlandığı günün yabancı kur oranları üzerinden değerlendirilmektedir.

Grup'un finansal durum tablosunda maliyet ile yansıtılan finansal araçlarının gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde aşağıda belirtilen yöntemler ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Maliyet bedelleri ile konsolide finansal tablolarda yer alan nakit ve nakit benzeri değerleri ve diğer kısa vadeli finansal varlıkların kısa vadeli olmalarından dolayı, gerçeğe uygun değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların reeskont karşılığı ve şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk kayıt değerlerine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Reeskont karşılığı düşüldükten sonra kalan ticari borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir. Uzun vadeli finansal borçların gerçeğe uygun değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

ADESE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe bin Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

16. BİLANÇO SONRASI OLAYLAR

Sermaye Piyasası Kurulu Grup'un 252.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 2.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, tamamı nakden karşılanmak sureti ile 756.000.000 TL artırılarak 1.008.000.000 TL ye çıkartılması işlemine 01.11.2021 tarihinde onay vermiştir.

Grup, sahip olduğu ve Vakıf Katılım Bankası tarafından üzerinde Vefa (Geri alım hakkı) sözleşmesi tesis edilmiş bulunan 7 Renk Projesinin , kat karşılığı yöntemi ile gerçekleştirilmesi konusunda Konya Okkalar İnşaat A.Ş. ile görüşmelere başlanmıştır.