

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2021
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Kilit Denetim Konuları

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

3. Kilit Denetim Konuları (Devamı)

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 6.978.310.002 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; arazi, ofis ve ticari ünitelerden oluşmaktadır. Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde Grup yönetimi tarafından benimsenmiş olan muhasebe politikası, detayları Not 2 ve 11'de anlatıldığı üzere, gerçeğe uygun değer yöntemi olup bu varlıkların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından akredite edilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Grup yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma ve indirgenmiş nakit akımı gibi yöntemler kullanılmaktadır ve bu yöntemler gerçeğe uygun değer tespiti sırasında değişimlere yol açabilecek reel iskonto, enflasyon gibi önemli varsayımlara dayalı girdiler içermektedir. Gerçeğe uygun değerler; piyasa koşulları, her bir gayrimenkulün ayrıntılı özellikleri gibi faktörlerden doğrudan etkilenmektedir. Covid-19 küresel salgınının yarattığı piyasa koşulları ve getirilen kısıtlamalar sebebiyle yaşanan kira kayıplarının etkileri de gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde dikkate alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır. - Grup yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerinin tespitinde uyguladığı prosedürler değerlendirilmiştir. - Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir: - Uzman kuruluşun takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir. - Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. - Her bir yatırım amaçlı gayrimenkulün tapu kayıtları ve sahiplik oranları test edilmiştir. - Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, kiralanabilir alan metrekare bilgisi ve birim kiralama değerleri, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı test edilmiştir. - Değerleme raporlarında kullanılan ve gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerden kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve giderler gibi girdiler test edilmiştir. - Değerleme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımlar, enflasyon, reel iskonto oranı gibi takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı, uzmanlarımız ile birlikte değerlendirilmiştir. - Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumu kontrol edilmiş, dipnotlarda yer alan değerlerin değerlendirme raporları ile mutabık olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.

4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

5. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

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



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 25 Şubat 2022 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Baki Erdal, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 25 Şubat 2022

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI	4
KONSOLİDE NAKİT AKİŞ TABLOLARI.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-75
NOT 1 ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-10
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	10-30
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	31-32
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	33
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	34
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR	34-36
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	37
NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	38
NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	38-39
NOT 10 TÜREV ARAÇLAR.....	39-41
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	42-43
NOT 12 PROJE HALİNDEKİ STOKLAR VE STOKLAR.....	43
NOT 13 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	44
NOT 14 MADDİ DURAN VARLIKLAR	44-45
NOT 15 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	45-46
NOT 16 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	46
NOT 17 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	46-51
NOT 18 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	51-52
NOT 19 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	53-54
NOT 20 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	55
NOT 21 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ	55
NOT 22 ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER	56
NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	57
NOT 24 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER	57
NOT 25 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	58
NOT 26 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	58
NOT 27 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	59
NOT 28 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	60-62
NOT 29 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	62-70
NOT 30 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	71-72
NOT 31 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	73
NOT 32 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	73-75

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		574.831.168	711.816.606
Nakit ve nakit benzerleri	4	264.214.120	139.316.960
Finansal yatırımlar	5	9.479.817	8.403.983
Ticari alacaklar		54.399.180	68.095.015
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	28	10.073	138
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	54.389.107	68.094.877
Diğer alacaklar		11.747.295	3.512.738
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	11.747.295	3.512.738
Stoklar	12	355.931	312.405
Proje halindeki stoklar	12	159.860.675	466.030.710
Peşin ödenmiş giderler	9	11.350.802	7.352.377
Türev araçlar	10	63.039.367	18.517.207
- Alım satım amaçlı türev araçlar		-	18.517.207
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		63.039.367	-
Diğer dönen varlıklar		383.981	275.211
Duran varlıklar		7.154.584.855	5.393.060.925
Diğer alacaklar		20.823.479	16.766.272
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	28	19.158.867	15.103.118
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	1.664.612	1.663.154
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	63.219.486	34.484.785
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	6.978.310.002	5.276.965.741
Maddi duran varlıklar	14	29.203.320	27.991.675
Maddi olmayan duran varlıklar		4.657.626	5.304.042
- Şerefiye		707.175	707.175
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	15	3.950.451	4.596.867
Ertelenmiş vergi varlığı		489.160	524.115
Peşin ödenmiş giderler	9	40.648.730	26.889.087
Türev araçlar	10	13.906.268	1.649.554
- Alım satım amaçlı türev araçlar		-	1.649.554
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		13.906.268	-
Diğer duran varlıklar	16	3.326.784	2.485.654
Toplam varlıklar		7.729.416.023	6.104.877.531

1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 25 Şubat 2022 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		1.245.928.174	812.171.283
Kısa vadeli borçlanmalar	6	204.200.808	436.390.089
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	574.507.547	323.455.636
Ticari borçlar		26.203.527	10.875.726
- İlişkili taraflara ticari borçlar	28	9.920.455	3.551.691
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	16.283.072	7.324.035
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	18	4.792.766	1.668.515
Diğer borçlar		413.899.892	3.728.552
- İlişkili taraflara diğer borçlar	28	399.286.290	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	14.613.602	3.728.552
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	3.480.349	4.845.313
Türev araçlar	10	2.677.325	21.875.881
- Alım satım amaçlı türev araçlar		2.677.325	15.160.681
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		-	6.715.200
Kısa vadeli karşılıklar		15.422.439	9.269.328
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17, 18	850.232	768.616
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	17	14.572.207	8.500.712
Dönem karı vergi yükümlülüğü		743.521	62.243
Uzun vadeli yükümlülükler		2.345.360.612	1.685.492.270
Uzun vadeli borçlanmalar	6	2.335.504.936	1.675.979.854
Ticari borçlar		5.408.831	4.739.096
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	5.408.831	4.739.096
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	1.447.311	2.925.230
Uzun vadeli karşılıklar		2.999.534	1.848.090
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	18	2.999.534	1.848.090
Özkaynaklar		4.138.127.237	3.607.213.978
Ödenmiş sermaye	26	805.000.000	554.699.850
Sermaye düzeltme farkları		121.877.344	121.877.344
Birleşme denkleştirme hesabı		870.289.152	870.289.152
Paylara ilişkin primler		50.873.176	50.712.389
Geri alınmış paylar		(10.278.607)	(219.131)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	19	(2.069.556)	(1.025.675)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(2.069.556)	(1.025.675)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	19	47.017.238	(6.620.992)
- Yabancı para çevrim farkları		44.906.824	15.768.639
- Nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)		2.110.414	(22.389.631)
Ortak yönetime tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(4.109.167)	(4.109.167)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19	122.379.253	112.319.777
Diğer yedekler	19	54.696.807	54.696.807
Geçmiş yıllar karları	19	1.844.534.148	2.313.038.012
Net dönem karı/(zararı)		237.917.449	(458.444.388)
Toplam kaynaklar		7.729.416.023	6.104.877.531

Takip eden dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2020
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	20	415.948.894	301.444.451
Satışların maliyeti (-)	20	(98.065.709)	(105.719.172)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		317.883.185	195.725.279
Genel yönetim giderleri (-)	21	(33.376.947)	(28.958.067)
Pazarlama giderleri (-)	21	(2.512.791)	(2.454.329)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	84.477.679	45.271.803
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	(30.248.733)	(43.255.805)
Esas faaliyet karı		336.222.393	166.328.881
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	1.330.793.066	34.267.430
Yatırım faaliyetlerinden giderler	24	-	(164.851.765)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	13	(2.032.099)	(1.222.053)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		1.664.983.360	34.522.493
Finansman gelirleri	25	339.869.084	328.263.100
Finansman giderleri (-)	25	(1.765.775.997)	(820.944.655)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		239.076.447	(458.159.062)
Dönem vergi gideri	27	(1.124.043)	(334.989)
Ertelenmiş vergi geliri	27	(34.955)	49.663
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)		237.917.449	(458.444.388)
DÖNEM KARI/(ZARARI)		237.917.449	(458.444.388)
Dönem karının dağılımı:			
Ana ortaklık payları		237.917.449	(458.444.388)
Pay başına kazanç/(kayıp)	26	0,12	(0,94)
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar		(1.043.881)	122.867
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları	19	(1.043.881)	122.867
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		53.638.230	40.711.659
Yabancı para çevrim farkları		29.138.185	8.398.368
Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir/(gider)	10	24.500.045	32.313.291
DİĞER KAPSAMLI GELİR		52.594.349	40.834.526
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		290.511.798	(417.609.862)
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:			
Ana ortaklık payları		290.511.798	(417.609.862)

Takip eden dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

ÖNCEKİ DÖNEM	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Tanımlanmış Fayda Planları	Yabancı Para Çevrim Farkları(2)	Nakit Akış Riskinden Korunma	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar (4)	Kontrol Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkini	Diğer Yedekler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar			
				Yeniden Ölçüm Kayıpları(1)		Kazançları (Kayıpları) (2)			İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkini		Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı/(Zararı)	Özkaynaklar Toplamı		
1 Ocak 2020															
itibarıyla bakiye	430.091.850	121.877.344	50.712.389	(1.148.542)	7.370.271	(54.702.922)	870.289.152	(4.592.411)	(4.109.167)	54.696.807	116.693.057	1.884.229.243	549.043.489	4.020.450.560	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	549.043.489	(549.043.489)	-	
Sermaye Arttırımı	124.608.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(124.608.000)	-	-	
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	4.373.280	-	-	(4.373.280)	4.373.280	-	4.373.280	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	122.867	8.398.368	32.313.291	-	-	-	-	-	-	(458.444.388)	(417.609.862)	
31 Aralık 2020															
itibarıyla bakiye	554.699.850	121.877.344	50.712.389	(1.025.675)	15.768.639	(22.389.631)	870.289.152	(219.131)	(4.109.167)	54.696.807	112.319.777	2.313.038.012	(458.444.388)	3.607.213.978	
CARİ DÖNEM															
1 Ocak 2021															
itibarıyla bakiye	554.699.850	121.877.344	50.712.389	(1.025.675)	15.768.639	(22.389.631)	870.289.152	(219.131)	(4.109.167)	54.696.807	112.319.777	2.313.038.012	(458.444.388)	3.607.213.978	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(458.444.388)	458.444.388	-	
Sermaye Arttırımı (3)	250.300.150	-	160.787	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	250.460.937	
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	(10.059.476)	-	-	10.059.476	(10.059.476)	-	(10.059.476)	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(1.043.881)	29.138.185	24.500.045	-	-	-	-	-	-	237.917.449	290.511.798	
31 Aralık 2021															
itibarıyla bakiye	805.000.000	121.877.344	50.873.176	(2.069.556)	44.906.824	2.110.414	870.289.152	(10.278.607)	(4.109.167)	54.696.807	122.379.253	1.844.534.148	237.917.449	4.138.127.237	

(1) Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler.

(2) Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler.

(3) Not 19'da açıklanmıştır.

(4) Not 19'da açıklanmıştır.

Takip eden dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE NAKİT AKİŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2020
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		486.702.060	169.416.760
Dönem net karı/(zararı)		237.917.449	(458.444.388)
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		35.260.431	619.462.488
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	3.726.047	3.814.129
Değer düşüklüğü/(iptali) ile ilgili düzeltmeler		(45.248.247)	6.826.238
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		7.372.091	2.245.533
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	25	173.964.507	144.009.979
Gerçekleşmemiş yabancı para kur farkları ile ilgili düzeltmeler		1.223.253.349	330.097.551
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler		1.158.998	285.326
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler, net	11	(1.313.361.644)	130.878.203
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	13	2.032.099	1.222.053
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	24	(17.431.422)	(293.868)
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler		(205.347)	377.344
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		256.227.871	46.789.065
Stoklardaki (Azalış)/Artış		(25.802.755)	13.777.650
Ticari alacaklardaki Artış/(Azalış)		23.618.463	19.482.005
Ticari borçlardaki Artış/(Azalış)		15.762.435	(1.453.885)
Finansal yatırımlardaki (Azalış)/Artış		(1.075.834)	2.517.151
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		243.725.562	12.466.144
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki (Azalış)/Artış		(61.464.472)	(16.226.578)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki Artış/(Azalış)		305.190.034	28.692.722
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		529.405.751	207.807.165
Vergi ödemeleri		(41.888.539)	(37.901.257)
Diğer nakit çıkışları		(815.152)	(489.148)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		34.473.810	(3.181.350)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	14, 15	(4.291.610)	(2.269.837)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	228.518
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri	11, 24	49.595.422	4.559.901
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(10.830.002)	(5.699.932)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(560.736.083)	(333.185.218)
Pay ihracından kaynaklanan nakit girişi		250.460.937	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	1.567.323.726	1.865.966.691
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(2.163.217.603)	(2.012.341.668)
Türev araçlardan nakit girişleri		27.222.861	19.235.349
Türev araçlardan nakit çıkışları		(9.821.296)	(19.885.171)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		(10.059.476)	4.373.280
Alınan faiz		17.185.975	9.768.402
Ödenen faiz	6	(218.317.984)	(173.929.945)
Diğer nakit çıkışları	4	(21.513.223)	(26.372.156)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(39.560.213)	(166.949.808)
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		142.944.150	33.592.218
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		103.383.937	(133.357.590)
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	112.944.804	246.302.394
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	216.328.741	112.944.804

Takip eden dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Akiş GYO" veya "Şirket"), 22 Kasım 2005 tarihinde, Akiş Gayrimenkul Yatırımı A.Ş. unvanıyla, İstanbul Türkiye’de kurulmuştur. Şirket unvanı, 24 Mayıs 2012 tarih ve 8075 sayılı Ticaret Sicili Gazetesi’ndeki ana sözleşme değişikliği ile "Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak 18 Mayıs 2012 tarihinde tescil edilmiş ve 24 Mayıs 2012 tarihinde ilan edilmiştir. Şirket, Akkök Şirketler Topluluğuna dahil olup, Şirket’in hakim ortağı Akkök Holding A.Ş.’dir.

Şirket’in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu’nun ("SPK") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir.

Şirket’in 17 Ağustos 2012 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında, Ak-Al Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş. ("Ak-Al") ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun 136. maddesi ve Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 18, 19 ve 20. maddeleri çerçevesinde devralma suretiyle birleşilmesine, birleşmenin şirketlerin SPK’nın ilgili düzenlemelerine göre hazırlanan 30 Haziran 2012 tarihli bilançoları üzerinden ve Ak-Al’in 30 Haziran 2012 tarihli bilançosunun tüm aktif ve pasiflerinin bir bütün halinde Akiş GYO’ya devrolunması suretiyle gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup söz konusu birleşme işlemi Şirket’in 31 Aralık 2012 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

Şirket’in 8 Eylül 2016 tarihinde almış olduğu karar ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun (TTK) 134’üncü ve devamı ilgili maddeleri, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun (KVK) 18, 19 ve 20’nci maddeleri ile işleme taraf her iki şirketin de 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’na (SPK) tabi şirketler olması ve paylarının Borsa İstanbul A.Ş.’de (Borsa) halka arz edilmiş ve işlem görüyor olması nedeniyle SPK’nun 23 ve 24’üncü maddeleri ve ilgili sair hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) 28 Aralık 2013 tarih ve 28865 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren "Birleşme ve Bölünme Tebliği" (II-23.2) ve SPK’nun 24 Aralık 2013 tarih ve 28861 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği" (II-23.1) ile diğer ilgili mevzuat hükümleri dahilinde; 30 Haziran 2016 bilançoları esas alınarak Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Saf GYO")’nin tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde Akiş GYO tarafından devralınması suretiyle, Saf GYO ile Akiş GYO bünyesinde birleşilmesine karar verilmiş olup, söz konusu birleşme işlemi Şirket’in 28 Aralık 2016 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

Şirket, Türkiye’de İstanbul Ticaret Sicil Odası’na kayıtlı olup merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır:

Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak No: 25, 34660 Akasya AVM, Acıbadem/Üsküdar – İstanbul.

Akiş GYO, Bağlı Ortaklıkları ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları ile birlikte "Grup" olarak anılacaktır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Raif Ali Dinçkök	14,86	119.596.189
Akkök Holding A.Ş.	14,66	118.039.924
Alize Dinçkök Eyüboğlu	8,91	71.754.796
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	8,15	65.593.126
Alina Dinçkök	5,67	45.661.757
Diğer, halka açık hisseler dahil(*)	47,75	384.354.208
Toplam ödenmiş sermaye	100,00	805.000.000

(*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Akış GYO hisselerinin %44,79'luk kısmı Borsa İstanbul A.Ş. ("BİST")'de fiili dolaşımdadır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Raif Ali Dinçkök	14,67	81.359.897
Akkök Holding A.Ş.	14,66	81.337.556
Alize Dinçkök	8,91	49.443.925
Emniyet Ticaret A.Ş.	8,16	45.250.922
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	8,15	45.198.135
European Bank For Reconsrtruction And Development	7,36	40.819.767
Alina Dinçkök	6,53	36.214.047
Diğer, halka açık hisseler dahil	31,56	175.075.601
Toplam ödenmiş sermaye	100,00	554.699.850

31 Aralık 2021 itibarıyla, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 36.353.240 adet pay karşılığı 36.353.240 TL'den oluşmaktadır. (31 Aralık 2020: A grubu 25.049.859 adet pay karşılığı 25.049.859 TL'den oluşmaktadır.) Kalan paylar B grubunu temsil etmektedir. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin beş adedi A grubu pay sahiplerinin oy çokluğuyla göstereceği adaylar arasından olmak üzere Genel Kurul tarafından seçilir.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL'dir (31 Aralık 2020: 1.000.000.000 TL). Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 805.000.000 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 805.000.000 adet paydan oluşmaktadır (31 Aralık 2020: 554.699.850 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 554.699.850 adet paydan oluşmaktadır).

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 241 kişidir (31 Aralık 2020: 257 kişi).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Bağlı Ortaklıklar

Akiş GYO'nun Bağlı Ortaklıkları, Türkiye ve Bulgaristan'da faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı Ortaklıklar	Faaliyet konusu			
Aksu Real Estate E.A.D. ("Aksu Real Estate")	Gayrimenkul yatırımları			
Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. ("Karlıtepe ")	Gayrimenkul yatırımları			
Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. ("Akyaşam")	AVM ve ofis yönetimi			
Akasya Çocuk Dünyası A.Ş. ("Akasya Çocuk")	Çocuk eğlence sektörü			
	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Aksu Real Estate	100,00	100,00	100,00	100,00
Karlıtepe	100,00	100,00	100,00	100,00
Akyaşam	100,00	100,00	100,00	100,00
Akasya Çocuk	100,00	100,00	100,00	100,00

Akyaşam

Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. Akasya AVM ve ofislerin yönetimi amacıyla 6 Ocak 2014 tarihinde kurulmuştur. Akiş GYO, Akyaşam'ın %100 sermayesine sahiptir.

Aksu Real Estate

Aksu Textiles E.A.D. 18 Aralık 2000 tarihinde Bulgaristan'da kurulmuş olup ana faaliyet konusu; her türlü tekstil ve kıyafet üretimi, ithalat ve ihracatıdır. Tüm sermayesi Ak-Al'a ait olan Aksu Textiles E.A.D. 4 Ocak 2013'te tescil olan birleşme ile Akiş GYO'nun bağlı ortaklığı haline gelmiştir.

16 Ağustos 2013 tarihli Yönetim Kurul Kararı ile Aksu Textiles E.A.D. unvanının Aksu Real Estate E.A.D. olarak değiştirilmesine karar verilmiştir. Unvan değişikliği ile birlikte faaliyet konusu; kar elde etmek amacı ile gerek ülke içinde ve gerekse yurt dışında her türlü gayrimenkul yatırımı yapmak olarak değiştirilmiştir.

Karlıtepe

Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş., 12 Mayıs 2015 tarihinde tescil edilerek İstanbul'da kurulmuş olup ana faaliyet konusu; kendi adına arazi veya sair gayrimenkul satın almak, kiralamak, parsellemek, birleştirmek, bölümler halinde satmak, imar planı yapmak ve yaptırmak, mevcut haritaları ve projeleri iktisap etmek ve ilgili arazide inşaatlar yaptırmak, her türlü bina, ofis, tesis, peyzaj mimarlığı, çevre tasarımı kapsamında mimarlık, mühendislik, teknik danışmanlık ve işletme hizmeti vermek ve bu anlamda ticari faaliyetlerde bulunmaktadır. 28 Mayıs 2015 tarihinde Akiş GYO'nun bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Karlıtepe, Beykoz Arsaları iş geliştirme süreci kapsamında satın alınmıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Akasya Çocuk Dünyası

Akasya Çocuk Dünyası A.Ş. Akasya AVM içerisinde çocuklara, iç mekânda kendilerine göre ölçeklendirilmiş tematik parkta farklı roller üstlenerek oynamalarına olanak vermektedir. Şirket, Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığıdır.

İş Ortaklıkları

WMG London Developments L.P

İngiltere'de gayrimenkul yatırımı yapmak üzere Jersey'de kurulu WMG London Developments L.P. ("WMG London") şirketine Londra'da proje gerçekleştirmek üzere %51 oranında ortak olunmak suretiyle yatırım yapılmıştır.

Akiş GYO'nun iş ortaklığı üzerinde önemli bir etkisinin olması dolayısı ile, WMG London finansal tablolarda özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilmektedir.

İş Ortaklığı

Faaliyet konusu

WMG London

Gayrimenkul yatırımları

	<u>31 Aralık 2021</u>		<u>31 Aralık 2020</u>	
	<u>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</u>	<u>Etkin ortaklık oranı (%)</u>	<u>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</u>	<u>Etkin ortaklık oranı (%)</u>
WMG London Developments L.P	51,00	51,00	51,00	51,00

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Müşterek yönetime tabi ortaklık, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülüklerle sahip oldukları durumlarda ortaya çıkar. Bir müşterek faaliyet katılımcısı sahip olduğu varlık, yükümlülük, hasılat ve maliyete göre değerlendirilmektedir. Müşterek faaliyetlere ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve gider hesapları ile nakit akım hareketleri oransal konsolidasyon yöntemi ile finansal tablolara dahil edilmiş olup bu müşterek faaliyetler ile gerçekleşen grup içi işlemler, bakiyeler ve gerçekleşmemiş kar/zararlar finansal tablolardan elimine edilmiştir.

Akiş GYO'nun Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konusu aşağıda belirtilmiştir:

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık

Faaliyet konusu

Müteşebbis Ortak

Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı

Gayrimenkul yatırımları

Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.

	<u>31 Aralık 2021</u>		<u>31 Aralık 2020</u>	
	<u>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</u>	<u>Etkin ortaklık oranı (%)</u>	<u>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</u>	<u>Etkin ortaklık oranı (%)</u>
Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı	50,00	50,00	50,00	50,00

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı

Adi Ortaklık; 28 Mayıs 2015 tarihinde Akiş ve Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. tarafından imzalanan proje ortaklığı sözleşmesi ile kurulmuştur. Akiş GYO'nun ortaklıktaki payı %50'dir. Proje ortaklığının amacı; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Gümüşsuyu Mahallesi'nde proje geliştirmeye yönelik olarak bu bölgedeki çeşitli parsellerin malikleri ile gerçekleştirilecek olan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinden doğacak hak ve yükümlülüklerin ifasıdır.

Finansal tabloların onaylanması

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 25 Şubat 2022 tarihinde onaylanmıştır.

Bu konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur. Aksi belirtilmediği sürece bu muhasebe politikaları sunulan bütün dönemler için uygulanmıştır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

Uygulanan muhasebe standartları

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

Ayrıca konsolide finansal tablolar KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Finansal Raporlama Standartları'na uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, UMSK tarafından yayımlanmış UMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı uygulanmamıştır.

Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda değişiklik yapılmasına dair kanun 20 Ocak 2022 tarihinde Kanun No. 7352 sayıyla yasalaşmış olup, geçici hesap dönemleri de dahil olmak üzere 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde Mükerrer 298 inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı karara bağlanmıştır. 7352 Sayılı Kanun doğrultusunda enflasyon düzeltmesi 31 Aralık 2023 tarihli mali tablolara uygulanacak olup, yapılan enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan kâr/zarar farkı geçmiş yıllar kâr/zarar hesabında gösterilecek olup, vergiye tabi tutulmayacaktır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartları, Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı Kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunulmadığı belirtilmiştir.

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Grup'un finansal tablolarındaki her bir kalem, Grup'un operasyonlarını sürdürdükleri temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir ('fonksiyonel para birimi'). WMG London için geçerli para birimi ise İngiliz Sterlini ("GBP"), Aksu Real Estate için geçerli para birimi ise Bulgar Levası ("BGN")'dır. Grup'un hem fonksiyonel, hem de raporlama para birimi TL'dir.

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

Faaliyetlerin dönemselliği

Grup'un 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren oniki aylık performans sonuçlarına, faaliyetlerinin dönemselliğinden kaynaklanan herhangi bir etki bulunmamaktadır.

İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. COVID-19 salgını sebebiyle Akasya ve Akbatı Alışveriş Merkezleri'nin ("AVM") faaliyetleri İçişleri Bakanlığı tarafından yayımlanan genelgeler çerçevesinde devam ettirilmiştir. Bu doğrultuda 2021 Ocak-Haziran dönemi için AVM'lerin kapalı olduğu süre boyunca, kapalı olunan günler için kiracılarından kira alınmamış ve kapalı kalan dönemler haricindeki kira ödemelerine yönelik olarak ise yalnızca ilgili dönemler ile sınırlı kalmak üzere, ciro ve çeşitli kriterlere bağlı olacak şekilde ve aylar itibarıyla belirlenen oranlar üzerinden kira desteği sağlanmıştır. 2021 yılı Temmuz ayı itibarıyla kısıtlamalar sona ermiş olup, AVM faaliyetleri olağan seyrinde devam etmektedir.

Grup yönetimi, salgının Grup'un finansal durumuna, finansal performansına ve nakit akışlarına olan olumsuz etkilerini minimum seviyeye indirmek amacıyla gerekli önlemleri almaktadır. Bununla beraber Grup yönetimi, Grup'un ticari faaliyetinin devamlılığına ilişkin değerlendirmelerde bulunmuş olup, faaliyetlerinin sürekliliğini etkileyecek ticari risklerin yönetilebileceğini öngörmektedir. Grup yönetimi Grup'un operasyonel anlamda devamlılığını sürdürmek adına yeterli likidite rezervine sahip olduğunu, AVM faaliyetlerinin olağan seyrinde devam edeceğini ve Grup portföyündeki diğer yatırım amaçlı gayrimenkullerin kiralamaları ile birlikte yeterli kaynağa sahip olacağını öngörmektedir. Ayrıca, Grup bütçe projeksiyonları gözden geçirilerek değişik senaryolara göre nakit akış tahminleri, faaliyetlerin durması sebebiyle beklenen gelir kaybını karşılamak adına alınacak aksiyonları, bunlara ilişkin tahmin ve varsayımları, varlıklara ilişkin değer düşüklüğü olasılıkları ve hasılat beklentilerini yeniden değerlendirmiş ve işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanan konsolide finansal tablolar bu değerlendirmeler dikkate alınarak düzenlenmiştir.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

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 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar.

TFRS 4 "Sigorta Sözleşmeleri"nde yapılan değişiklikler - TFRS 9'un uygulanmasının ertelenmesi

Bu değişiklikler TFRS 17'nin uygulanma tarihini 2 yıl süreyle erteleyerek 1 Ocak 2023'e ertelemiştir. Bu değişiklikler, TFRS 4'teki TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasına ilişkin geçici muafiyetin belirlenmiş tarihini 1 Ocak 2023'e ertelemiştir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

Konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 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.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

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

Yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. 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 kavuşturacaktır.

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 şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini 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.

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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

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

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Konsolide finansal tablolar, Grup'un finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.4.1 Konsolidasyona ilişkin esaslar

Konsolide finansal tablolar ana ortaklık Akış GYO ile Bağlı Ortaklıkları ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklarının aşağıdaki belirtilen esaslara göre hazırlanan hesaplarını kapsamaktadır. Konsolidasyona dahil edilen şirketlerin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, tarihsel maliyet esasına göre tutulan kayıtlarına TFRS'ye uygunluk ve Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltmeler ve sınıflandırmalar yapılmıştır.

Bağlı Ortaklıklar

Kontrol, bir işletmenin faaliyetlerinden fayda elde etmek amacıyla finansal ve operasyonel politikaları üzerinde kontrol gücünün olması ile sağlanır.

Bağlı ortaklıklar, Şirket'in ya (a) doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan ve Şirket'in üzerinde oy haklarına sahip olduğu hisseler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olduğu ya da (b) oy hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte mali ve işletme politikaları üzerinde fiili hâkimiyet etkisini kullanmak suretiyle, mali ve işletme politikalarını Şirket'in menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder.

Grup'un başka bir şirketi kontrol edip etmediğinin değerlendirilmesinde dönüştürülebilir veya kullanılabilir potansiyel oy haklarının varlığı da göz önünde bulundurulur.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan bağlı ortaklıklar, oy hakları ve etkin ortaklık oranları Not 1’de gösterilmiştir.

Bağlı ortaklıklar, kontrolün Grup’a geçtiği tarihten itibaren konsolide edilmeye başlanmıştır ve kontrolün Grup’tan çıkması ile konsolide edilme işlemi son bulmaktadır. Bağlı Ortaklıklar için uygulanan muhasebe politikaları Grup tarafından uygulanan muhasebe politikaları ile tutarlılığın sağlanması amacıyla değiştirilir.

Dönem içerisinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların sonuçları, satın alım tarihinden sonra veya elden çıkarma tarihine kadar konsolide kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Bağlı ortaklıklara ait finansal durum tabloları ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş olup, Şirket ve bağlı ortaklıkların sahip olduğu payların kayıtlı iştirak değerleri, ilgili özkaynaklar ile karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Şirket ile bağlı ortaklıklar arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon işlemi sırasında netleştirilmiştir. Şirket’in sahip olduğu hisselerin kayıtlı değerleri ve bunlardan kaynaklanan temettüler, ilgili özkaynaklar ve kapsamlı gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.

Konsolide bağlı ortaklıkların net varlıklarındaki ana ortaklık dışı paylar Grup’ un özkaynağının içinde ayrı olarak belirtilir. Ana ortaklık dışı paylar, ilk işletme birleşmelerinde oluşan bu paylar ile birleşme tarihinden itibaren özkaynakta meydana gelen değişikliklerdeki ana ortaklık dışı payların toplamından oluşur. Konsolide edilen bir bağlı ortaklığın ana ortaklık dışı paya düşen birikmiş zararları, söz konusu bağlı ortaklığın ana ortaklık dışı özsermaye tutarını aşabilir. Bu durumda, birikmiş zarar ve ana ortaklık dışı paya düşecek daha sonraki cari yıl zararları, ana ortaklık dışı pay ile ilişkilendirilir.

2.4.2 Müşterek Anlaşmalar

Müşterek faaliyetler

Grup, bütün müşterek anlaşmalarına TFRS 11, Müşterek Anlaşmalar standardını uygulamaktadır. TFRS 11 doğrultusunda, müşterek anlaşmalardaki yatırımlar yatırımcıların sözleşmedeki hak ve yükümlülüklerine bağlı olarak müşterek faaliyet veya iş ortaklığı olarak sınıflandırılırlar. Grup, Not 1’de detayları açıklanan proje ortaklık anlaşmalarının türünü değerlendirmiş ve müşterek faaliyet olduğuna karar vermiştir. Müşterek faaliyetlere konu proje ortaklıkları oransal konsolidasyon yöntemi ile muhasebeleştirilir.

Müşterek faaliyetler, müşterek anlaşmalardaki sözleşmedeki hak ve yükümlülüklerin Şirket’e transfer olduğu tarihten itibaren kapsama alınmış ve söz konusu müşterek faaliyetin tamamlandığı tarihte de kapsamdan çıkartılmıştır. Gerekli olması halinde, Grup’un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla müşterek faaliyetler kapsamındaki proje ortaklıklarının finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır.

Müşterek faaliyetler kapsamındaki proje ortaklıklarının ait finansal durum tabloları ve kar veya zarar tabloları oransal konsolidasyon yöntemi kullanılarak Grup’un konsolide finansal tablolarına dahil edilmiş ve proje ortaklıkların sahip olduğu payların kayıtlı iştirak değerleri, ilgili özkaynaklar ile karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Grup ile müşterek faaliyetler kapsamındaki proje ortaklıklarının arasındaki işlemler ve bakiyeler finansal tablolara dahil edilme işlemi sırasında oransal olarak netleştirilmiştir. Grup’un sahip olduğu hisselerin kayıtlı değerleri ve bunlardan kaynaklanan temettüler, ilgili özkaynaklar ve kapsamlı gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.3 İşletme birleşmeleri ve şerefiye

İşletme birleşmeleri, ayrı tüzel kişiliklerin veya işletmelerin raporlama yapan tek bir işletme şeklinde birleşmesi olarak değerlendirilmektedir. İşletme birleşmeleri, TFRS 3 kapsamında, satın alma yöntemine göre muhasebeleştirilir. Bir işletmenin, ticari işletme olmayan bir veya birden fazla işletmenin kontrolünü elde etmesi, bu işletmelerin bir araya gelmesi işletme birleşmesi olarak nitelendirilmez. İşletme tarafından varlık veya net varlık gruplarının elde edilmesi halinde bu işlemler de işletme birleşmeleri kapsamında değerlendirilmez.

Bir işletmenin satın alınması ile ilgili katlanılan satın alma maliyeti, iktisap edilen işletmenin satın alma tarihindeki tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerine dağıtılır. Satın alma maliyeti ile iktisap edilen işletmenin tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark şerefiye olarak konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde satın alınan işletmenin/şirketin finansal tablolarında yer almayan; ancak şerefiyenin içerisinde ayrılabilme özelliğine sahip varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar ve şarta bağlı yükümlülükler gerçeğe uygun değerleri ile konsolide finansal tablolara yansıtılır. Satın alınan şirketin finansal tablolarında yer alan şerefiye tutarları tanımlanabilir varlık olarak değerlendirilmez.

İktisap edilen tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerindeki iktisap edenin payının işletme birleşmesi maliyetini aşması durumunda ise fark kar veya zararla ilişkilendirilir. Her bir iktisap için edinilen şirketin ana ortaklık dışı payları iktisap edilen şirketin net varlıkları üzerindeki oransal payı üzerinden muhasebeleştirilir.

Grup, işletme birleşmeleri kapsamında incelenmeyen iktisapları için her bir tanımlanabilir varlık ve yükümlülüğün maliyeti ve edinim tarihindeki gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ilgili varlık ve yükümlülükler dağıtır. Bu tip işlemlerden herhangi bir şerefiye doğmaz.

Şerefiye, her yıl değer düşüklüğü için gözden geçirilir ve maliyet değerinden birikmiş değer düşüklüğü karşılıkları düşüldükten sonraki değeriyle bilançoda taşınır. Değer düşüklüğü çalışması için şerefiye, nakit üreten birimlere dağıtılır. Dağıtım, şerefiyenin olduğu iş birleşmesinden fayda sağlaması beklenen nakit üreten birimlere veya nakit üreten birim gruplarına yapılır. Grup şerefiye değer düşüklüğü testlerini her yılın 31 Aralık tarihlerinde gerçekleştirmektedir. Şerefiye üzerindeki ayrılan değer düşüklükleri iptal edilemez. Bir işletmenin satışından doğan kar ve zararlar, satılan kuruluş üzerindeki şerefiyenin kayıtlı değerini de içerir.

2.4.4 Bölümlere göre raporlama

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmiştir. İşletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınmasından ve bölümün performansının değerlendirilmesinden sorumlu olan icra komitesi işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii olarak belirlenmiştir.

2.4.5 İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen ve müşterek yönetime tabi ortaklıklar TMS 24, İlişkili Taraf Açıklamaları standardı kapsamında ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.6 Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmiştir. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

2.4.7 Finansal araçlar

i) Finansal varlıklar

Sınıflandırma

Grup, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Grup, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Grup'un finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Grup'un itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar" ve "diğer alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Grup, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüleri gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Grup, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.
- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Grup, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Ticari Alacaklar

Ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/(giderleri) ile kur farkı karları/(zararları), kar veya zarar tablosunda "Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/(Giderler)" hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini düştükten sonra elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir.

Ticari ve diğer borçlar

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

iii) Türev finansal araçlar

Türev finansal araçlar sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile kayda alınmakta, türevlerle ilişkilendirilen ilgili işlem maliyetleri oluştuğu tarihte kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir. İlk kayda alınmalarını izleyen dönemlerde de gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmekte ve değişimler kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Nakit akış riskinden korunma işlemleri

Grup, türev sözleşmesi yapıldığı tarihte, kayıtlı bir yükümlülüğün veya belirli bir riskle ilişkisi kurulabilen ve gerçekleşmesi muhtemel olan işlemlerin nakit akışlarında belirli bir riskten kaynaklanan ve kar/zararı etkileyebilecek değişimlere karşı korunmayı sağlayan işlemleri nakit akış riskinden korunma olarak belirlemektedir.

Grup, etkin olarak nitelendirilen nakit akış finansal riskten korunma işlemlerine ilişkin kazanç ve kayıplarını özkaynaklarda "Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir (gider)" olarak göstermektedir. Etkin olmayan kısım ise dönem karında kar veya zarar olarak tanımlanır. Finansal riskten korunma taahhüdün veya gelecekteki muhtemel işlemin bir varlık veya yükümlülük haline gelmesi durumunda özkaynak kalemleri arasında izlenen bu işlemlerle ilgili kazanç ya da kayıplar bu kalemlerden alınarak söz konusu varlık veya yükümlülüğün elde etme maliyetine veya defter değerine dahil edilmektedir. Aksi durumda, özkaynak kalemleri altında muhasebeleştirilmiş tutarlar, finansal riskten korunma gelecekteki muhtemel işlemin gelir tablosunu etkilediği dönemde gelir tablosuna transfer edilerek kar veya zarar olarak yansıtılır.

Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel işlemin, gerçekleşmesi artık beklenmiyorsa, önceden özkaynaklar altında muhasebeleştirilen birikmiş kazanç ve kayıplar gelir tablosuna transfer edilir. Finansal riskten korunma aracının, yerine belgelenmiş finansal riskten korunma stratejisine uygun olarak başka bir araç tanımlanmadan veya uzatılmadan, vadesinin dolması, satılması, sona erdirilmesi veya kullanılması veya finansal riskten korunma tanımının iptal edilmesi durumunda, önceden diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmiş kazanç ve kayıplar, kesin taahhüt veya tahmini işlem gelir tablosunu etkileyene kadar özkaynaklar altında sınıflandırılmaya devam eder.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.8 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

2.4.9 Hisse senedi ihraç primleri

Hisse senedi ihraç primi Grup'un elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Grup'un iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

2.4.10 Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

2.4.11 Temettüleri

Grup, temettü gelirlerini ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte, konsolide finansal tablolara yansıtmaktadır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak konsolide finansal tablolara yansıtılır.

2.4.12 Pay başına kazanç

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

Türkiye'de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

2.4.13 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Grup konsolide finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.14 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının konsolide finansal tablolara alınabilmesi için; Grup'un geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün 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 gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak konsolide finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte konsolide finansal tablolara alınır.

2.4.15 Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır. Grup'un kiracı konumunda önemli bir kiralaması bulunmamaktadır.

Kiralayan durumunda Grup

Faaliyet kiralama gelirleri, tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile konsolide kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal kiralama işlemleri

Finansal kiralama yoluyla edinilen varlıklar Grup'un aktifinde varlık, pasifinde ise finansal kiralama işlemlerinden borçlar olarak kaydedilmektedir. Konsolide finansal durum tablolarında varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınarak, kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır. Finansal kiralama yoluyla alınan varlıklara, maddi duran varlıklar için uygulanan esaslara göre amortisman hesaplanmaktadır.

Faaliyet kiralamaları kapsamında yapılan kira ödemeleri kira süresi boyunca, eşit tutarlarda gider kaydedilmek suretiyle konsolide kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

2.4.16 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Akyaşam, Akasya Çocuk Dünyası ve Karlıtepe ise, kurumlar vergisi mükellefidir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.17 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

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'un bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır.

23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 8.285 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2020: 7.117 TL).

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel olarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

İzin Hakları

Kullanılmamış izin haklarından doğan yükümlülükler, hak kazanıldıkları dönemlerde tahakkuk edilir.

2.4.18 Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Borçlanma maliyetleri özellikli varlık niteliğinde olan stokların üzerinde aktifleştirilir. Halihazırda veya yakın bir gelecekte üzerinde konut inşaatı yapılacak arsalar, stoklar içerisinde değerlendirilmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.19 Avanslar

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vaadi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların öngörülen teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerden alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Avanslar iskontoya tabi tutulmaz.

2.4.20 Borçlanma maliyetleri

Bir özellikli varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen genel ve özel amaçlı alınmış borçların maliyetleri, ilgili varlığın maliyetinin bir parçası olarak, bu varlıkları amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilmesi için gerekli süre boyunca aktifleştirilir. Özellikli varlıklar amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilebilmesi zorunlu olarak uzun bir süreyi gerektiren varlıklardır. Özellikli varlıklarla ilgili alınmış harcanması beklenen özel amaçlı borçların geçici olarak nemalandırılması ile kazanılan yatırım geliri, aktifleştirme koşullarını sağlayan borçlanma maliyetlerinden düşülür. Diğer borçlanma maliyetleri oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilirler.

2.4.21 Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık Cinsi	Tahmini Ekonomik Ömür (Yıl)
Binalar	50
Yer altı ve yer üstü düzenleri	3-25
Tesis, makine ve cihazlar	5-15
Demirbaşlar	3-10
Özel maliyetler	5

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanı tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.22 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar, erişim hizmetleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 3-15 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir.

Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

2.4.23 Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, her raporlama tarihinde finansal olmayan varlıkların varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

2.4.24 Hasılatın kaydedilmesi

Grup, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Grup, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Grup, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Grup, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur.

Grup, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- Grup'un mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Grup, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Kira gelirleri

Hasılat, yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelirler, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür. Hasılat, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Grup'a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir. Dönemsel kira indirimleri gerçekleştiği dönemlerde kira gelirlerinden netleştirilerek gösterilir.

Hasılat, grup içi satışlar elimine edildikten sonra indirimler, iskontolar ve satışla ilgili vergilerin düşülmesi suretiyle gösterilir.

Konut satış gelirleri

Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

2.4.25 Faiz geliri

Faiz geliri etkin faiz oranı yöntemi uygulanarak kaydedilir. Krediler ve alacaklarda bir değer düşüklüğü oluştuğunda, Grup alacak veya kredinin kayıtlı değerini gelecekteki nakit akışlarını alacak veya kredinin orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeri ile hesaplanarak bulunan kazanılabilir değerine indirir. Hesaplanan faiz ise, faiz geliri olarak kaydedilir. Değer düşüklüğüne uğramış alacaklar üzerindeki faiz geliri, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak kaydedilir.

2.4.26 Temettü geliri

Temettü almaya hak kazanıldığında finansal tablolara gelir olarak kaydedilir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.27 Temettü dağıtımı

Şirket hissedarlarına dağıtılan temettü, şirket hissedarları tarafından onaylandığı tarihte Şirket finansal tablolarına yükümlülük olarak yansıtılır.

2.4.28 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Şirket'in faal olan yatırım amaçlı gayrimenkulleri alışveriş merkezi, arsalar, binalar oluşmaktadır.

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirmesinde maliyet yöntemi esastır. Bu maliyetler; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Grup, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştirildikçe kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Günlük hizmet maliyetleri esas itibarıyla işçilik ve sarf malzemelerinden oluşmakla birlikte, küçük parçalara ilişkin maliyetleri de içerebilir. Bu tür harcamalar genellikle ilgili gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları olarak nitelendirilir.

Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmektedir. Gerçeğe uygun değer tespiti, aktif piyasa fiyatı gerekli durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Grup indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerlendirme yöntemlerine başvurur. Grup makul ölçülere göre hesaplanmış bir dizi gerçeğe uygun değer tahmini arasından en güvenilir tahmini yapabilmek için söz konusu farklılıkları oluşturan koşulları dikkate alır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

b) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller satın alma ve inşa sürecindeki oluşan tüm maliyetler ile sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilmektedir. Aktifleştirme, bu varlıklar ile ilgili harcamaların oluşmaya başladığı andan, varlıkların nihai kullanıma hazır hale getirilmesine kadar sürdürülmektedir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir ve ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir.

Grup, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlemektedir. Grup, inşaat halindeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitinin güvenilir bir biçimde yapılamaması durumunda bu tespitin güvenilir bir şekilde yapıldığı ya da yatırımın tamamlandığı tarihe kadar maliyet metodu ile değerlendirme yapılır.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından aşağıda sıralanan faktörler göz önünde bulundurulur:

- İnşaatin tamamlanma derecesi,
- İnşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği,
- Tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi,
- Söz konusu gayrimenkule özgü riskler,
- Aynı özelliklerdeki bir başka inşaatla ilişkin geçmiş deneyimler ve
- İmar izinleri.

Grup yatırım amaçlı gayrimenkulünün stoklara veya maddi duran varlıklara transferini ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir. Söz konusu kullanım değişikliği; geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Grup, yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü bilançodan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder. Benzer şekilde, Grup'un mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak maddi duran varlık olarak yeniden sınıflandırılma yapılmaz.

Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve sadece kullanımında bir değişiklik olduğu zaman yapılır, aşağıdaki şartlar gerçekleştiğinde transfer gerçekleştirilir:

- Yatırım amaçlı gayrimenkulden sahibi tarafından kullanılan gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına başlanması,
- Yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara transfer için satış amacıyla, geliştirilmeye başlanması,
- Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden yatırım amaçlı gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına son verilmesi veya
- Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer için, bir başkasına faaliyet kiralaması suretiyle kiralamanın başlaması.

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan bir transferde; gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce belirlenmiş olan defter değeri arasındaki fark kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir.

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlerde, stokların satılmasında uygulanan işlem uygulanır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihli yıllık finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlarda tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

a) Cari oran dengesi

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un dönen varlıkları 574.831.168 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.245.928.174 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 671.097.006 TL aşmıştır. Grup, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Bunun dışında Şirket, takip eden yıl içerisinde yaklaşık 551 milyon TL kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

Şirket'in önümüzdeki 1 yıl içerisinde vadesi dolan mevcut kredilerinin bir kısmının vadelerinde yenilenmesi planlanmaktadır.

b) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Konsolide finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Akbatı AVM

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarı ile yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kapadık Mahallesi, 383 Ada 3 Parsel üzerinde kain toplam 50.838 m² arsa üzerine Akbatı Projesi'ni gerçekleştirmiştir. Akbatı Projesi'nde, 185.032 m² inşaat ve 65.496 m² kiralanabilir alana sahip Akbatı Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("Reel") tarafından hazırlanan 9 Kasım 2021 tarihli ve AKSGY-2110075 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 1.665.536.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel tarafından hazırlanan 31 Aralık 2020 tarihli ve AKSGY-2010056 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 1.450.728.000 TL olarak belirlenmiştir.

	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı
31 Aralık 2021	Ortalama %21,5	Ortalama %14,5	%7,5

Akasya AVM

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarı ile yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Akasya AVM, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1083 Ada 38 Parsel üzerinde kain toplam 41.357 m² arsa üzerinde yer almaktadır. Akasya Projesi'nde, 412.882 m² inşaat ve 88.862 m² kiralanabilir alana sahip Akasya Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel tarafından hazırlanan 31 Aralık 2021 tarihli ve AKSGY-2010076 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 4.435.382.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel tarafından hazırlanan 31 Aralık 2020 tarihli ve AKSGY-2010055 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 3.504.970.000 TL olarak belirlenmiştir.

	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı
31 Aralık 2021	Ortalama % 20	Ortalama % 11,5	%7,5

Uşaklıgil

Şirket İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Bostancı Mahallesi, Bağdat Caddesi, No: 481 adresinde bulunan 3206 ada ve 14 parsel üzerinde kain 1.437 m² arsa üzerinde Uşaklıgil Projesi'ni tamamlamıştır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Uşaklıgil Projesi'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. ("Epos") tarafından hazırlanan 31 Aralık 2021 tarihli ve AKGYO-2021-00003 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Uşaklıgil Projesi'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile 363.674.000 TL olarak belirlenmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Uşaklıgil Projesi'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Epos tarafından hazırlanan 31 Aralık 2020 tarihli ve AKGYO-2020-00004 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Uşaklıgil Projesi'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile 253.945.000 TL olarak belirlenmiştir.

Sosyal tesis

Akasya Sosyal Tesisi, Şirket'in İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 73 pafta, 1341 ada, 64 parselde yer almaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("İnvest") tarafından 31 Aralık 2021 tarihli ve 2021/4130 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda maliyet yaklaşımı yöntemi ile 37.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde İnvest tarafından 31 Aralık 2020 tarihli ve 2020/4660 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda maliyet yaklaşımı yöntemi ile 24.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

Erenköy

Şirket, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106 pafta, 378 ada 25 parsel üzerinde kayıtlı, 2.687 m² arsa üzerinde Erenköy projesini tamamlamıştır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Erenköy projesinin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Epos tarafından hazırlanan 21 Ekim 2021 tarihli, AKGYO-2021-00002 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Erenköy projesinin gerçeğe uygun değeri raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile 456.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

Akasya Ofis

Şirket'in İstanbul Acıbadem'de 121.000 m² arsa üzerine inşa edilen 209.285 m² satılabilir alana sahip Akasya Acıbadem projesi; Akasya Göl, Akasya Koru ve Akasya Kent etapları olmak üzere toplam üç etaptan oluşmaktadır. Akasya Projesinde kalan bir adet ofis bulunmaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde İnvest tarafından 31 Aralık 2021 tarihli ve 2021/4129 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 13.500.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde İnvest tarafından 31 Aralık 2020 tarihli ve 2020/4659 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 6.600.000 TL olarak belirlenmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Grup, faaliyet bölümlerini Yönetim Kurulu tarafından incelenen ve stratejik kararların alınmasında etkili olan raporlara dayanarak belirlemiştir.

Grup yönetimi faaliyet bölümlerini "Akbatı Projesi", "Akasya Projesi" ve "Diğer" olarak belirlemiştir. "Akbatı Projesi" faaliyet bölümünü içinde Akbatı AVM ve Akbatı konutlarının olduğu Esenyurt mevkiindeki proje oluşturmaktadır. "Akasya Projesi" faaliyet bölümü içinde Akasya AVM ve konutlarının olduğu Acıbadem mevkiindeki proje oluşturmaktadır. "Diğer" faaliyet bölümünü ise, Akbatı ve Akasya projelerinin dışında kalan, Grup'un sahip olduğu ve Türkiye'nin çeşitli yerlerinde bulunan arsalar, kentsel dönüşüm kapsamında portföye dahil edilen gayrimenkuller ve kira geliri elde edilen yatırım amaçlı gayrimenkulden oluşturmaktadır.

1 Ocak - 31 Aralık 2021	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	125.509.796	267.019.339	23.419.759	-	415.948.894
Satışların maliyeti (-)	(31.265.266)	(66.219.848)	(580.595)	-	(98.065.709)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	94.244.530	200.799.491	22.839.164	-	317.883.185
Pazarlama giderleri (-)	(484.127)	(2.028.664)	-	-	(2.512.791)
Genel yönetim giderleri (-)	(571.242)	(8.808.829)	(2.022.077)	(21.974.799)	(33.376.947)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	5.077.768	11.503.247	56.925.304	10.971.360	84.477.679
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(1.812.943)	(8.846.036)	(10.626.462)	(8.963.292)	(30.248.733)
Esas faaliyet karı/(zararı)	96.453.986	192.619.209	67.115.929	(19.966.731)	336.222.393
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	214.808.000	940.911.513	175.073.553	-	1.330.793.066
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan giderler	-	-	-	(2.032.099)	(2.032.099)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	311.261.986	1.133.530.722	242.189.482	(21.998.830)	1.664.983.360
Finansman gelirleri	-	151.631.532	19.174.637	169.062.915	339.869.084
Finansman giderleri (-)	(8.304)	(989.476.910)	(483.759.780)	(292.531.003)	(1.765.775.997)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	311.253.682	295.685.344	(222.395.661)	(145.466.918)	239.076.447
Dönem vergi gideri (-)	(471.875)	(652.168)	-	-	(1.124.043)
Ertelenmiş vergi geliri	(14.674)	(20.281)	-	-	(34.955)
Dönem karı/(zararı)	310.767.133	295.012.895	(222.395.661)	(145.466.918)	237.917.449

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2020	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	84.576.690	183.539.543	33.328.218	-	301.444.451
Satışların maliyeti (-)	(26.980.663)	(60.639.074)	(18.099.435)	-	(105.719.172)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	57.596.027	122.900.469	15.228.783	-	195.725.279
Pazarlama giderleri (-)	(573.789)	(1.880.540)	-	-	(2.454.329)
Genel yönetim giderleri (-)	(506.550)	(6.922.756)	(2.126.188)	(19.402.573)	(28.958.067)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	10.532.597	21.266.460	7.613.783	5.858.963	45.271.803
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(3.222.698)	(11.170.585)	(23.606.214)	(5.256.308)	(43.255.805)
Esas faaliyet karı/(zararı)	63.825.587	124.193.048	(2.889.836)	(18.799.918)	166.328.881
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	5.927.371	28.340.059	-	34.267.430
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	(15.110.361)	(149.741.404)	-	-	(164.851.765)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan giderler	-	-	-	(1.222.053)	(1.222.053)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	48.715.226	(19.620.985)	25.450.223	(20.021.971)	34.522.493
Finansman gelirleri	-	201.640.369	35.592.059	91.030.672	328.263.100
Finansman giderleri (-)	(9.213)	(462.474.530)	(167.937.195)	(190.523.717)	(820.944.655)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	48.706.013	(280.455.146)	(106.894.913)	(119.515.016)	(458.159.062)
Dönem vergi gideri (-)	(119.434)	(215.555)	-	-	(334.989)
Ertelenmiş vergi geliri	17.706	31.957	-	-	49.663
Dönem karı/(zararı)	48.604.285	(280.638.744)	(106.894.913)	(119.515.016)	(458.444.388)

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla bölüm varlıkları ve yükümlükleri:

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Varlık	Yükümlülük	Varlık	Yükümlülük
Akasya Projesi	4.637.980.463	1.883.993.870	3.609.212.627	1.162.185.967
Akbatı Projesi	1.699.215.623	7.511.610	1.470.465.458	6.619.016
Diğer	1.168.160.468	1.011.349.103	889.775.420	644.466.425
Dağıtılmamış	224.059.469	688.434.203	135.424.026	684.392.145
Toplam	7.729.416.023	3.591.288.786	6.104.877.531	2.497.663.553

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin yatırım harcamaları ve amortisman giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri
Akasya Projesi	11.992.286	1.768.200	6.183.920	1.769.213
Akbatı Projesi	1.111.545	679.049	1.352.639	735.249
Diğer	26.851.979	-	4.471.389	-
Dağıtılmamış	588.263	1.278.798	283.043	1.309.667
Toplam	40.544.073	3.726.047	12.290.991	3.814.129

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kasa	135.110	93.257
Banka	264.079.010	139.223.703
- Vadesiz mevduat	5.877.457	1.832.640
- Vadeli mevduat	258.201.553	137.391.063

Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	264.214.120	139.316.960
---	--------------------	--------------------

Blokeli mevduatlar (-)	(47.885.379)	(26.372.156)
------------------------	--------------	--------------

Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	216.328.741	112.944.804
---	--------------------	--------------------

31 Aralık 2021 tarihinde, Grup'un kullanmış olduğu kredilere ilişkin 47.885.379 TL blokeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 26.372.156 TL).

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
30 güne kadar	258.201.553	137.391.063
	258.201.553	137.391.063

Nakit ve nakit benzeri değerlerin TL cinsinden yabancı para dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
ABD Doları	242.754.470	121.552.977
Avro	108.630	11.712
GBP	269	149
Diğer	184.201	110.861
	243.047.570	121.675.699

Vadeli mevduatlara ilişkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021 (%)	31 Aralık 2020 (%)
Türk Lirası	13,55 – 17,50	13,75 - 18,25
ABD Doları	0,95	2,25 - 3,55

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri (*)	9.479.817	8.403.983
	9.479.817	8.403.983

(*) Akasya AVM kira alacakları HSBC Middle East Limited'e rehinlidir ve Akbatı AVM ve Cadde kira alacakları Yapı Kredi'ye temliklidir. İlgili bakiyeler sırasıyla, 8.768.444 TL ve 711.373 TL'dir (31 Aralık 2020: Akasya AVM kira alacakları HSBC Bank'a, Akbatı AVM kira alacaklarının 1/3'ü Yapı Kredi'ye temliklidir. İlgili bakiyeler sırasıyla, 3.347.945 TL ve 5.056.038 TL'dir).

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	204.200.808	436.390.089
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	204.200.808	436.390.089
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	574.507.547	222.262.720
İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler	-	101.192.916
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	574.507.547	323.455.636
Banka kredileri	2.335.504.936	1.675.979.854
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	2.335.504.936	1.675.979.854

	2021	2020
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	2.435.825.579	2.174.065.213
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	1.567.323.726	1.865.966.691
Anapara ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(2.163.217.603)	(2.012.341.668)
Ödenen faiz	(218.317.984)	(173.929.945)
Tahakkuk	192.620.418	178.609.110
Kur farkı	1.299.979.155	403.456.178
31 Aralık itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	3.114.213.291	2.435.825.579

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

a) Banka kredileri

	31 Aralık 2021			31 Aralık 2020		
	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL
Kısa vadeli finansal borçlanmalar:						
TL cinsinden krediler	20,00	204.200.808	204.200.808	14,41	183.625.785	183.625.785
ABD Doları cinsinden krediler	-	-	-	2,47	34.434.208	252.764.304
		204.200.808			436.390.089	
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:						
ABD Doları cinsinden krediler	6,95	36.062.474	480.676.716	6,08	17.950.418	131.765.043
TL cinsinden krediler	16,23	93.830.831	93.830.831	12,92	90.497.677	90.497.677
		574.507.547			222.262.720	
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:						
ABD Doları cinsinden krediler	6,87	150.786.655	2.009.835.324	6,03	223.112.514	1.637.757.409
TL cinsinden krediler	19,00	325.669.612	325.669.612	12,98	38.222.445	38.222.445
		2.335.504.936			1.675.979.854	

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Banka kredileri:		
2022	-	342.423.182
2023	488.506.139	289.699.342
2024	501.032.301	276.468.458
2025	855.077.408	479.576.211
2026	159.266.549	94.820.688
2027	143.833.436	84.615.860
2028	187.789.103	108.376.113
	2.335.504.936	1.675.979.854

Değişken ve sabit faiz oranlarına sahip vadeli TL ve yabancı para cinsinden kredilerinin 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri ile kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değer		Gerçeğe uygun değer	
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Finansal borçlanmalar	3.114.213.291	2.435.825.579	3.114.390.468	2.439.124.902

b) İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler

Şirket, 10 Eylül 2019 tarihinde Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile nitelikli yatırımcılara satışa sunulan 100.000.000 TL nominal değerli, 2 yıl vadeli ve 3 ayda bir kupon ödemeli, değişken faizli tahvil ihracı gerçekleştirmiştir ve 8 Eylül 2021 tarihi itibarıyla tüm ödemeleri tamamlanmıştır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ihraç edilmiş tahvil, bono ve senetler detayı aşağıdaki gibidir:

ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRSAIGY92113	TRLIBOR+3,00	100.000.000	10 Eylül 2019	8 Eylül 2021	101.192.916
					101.192.916

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alıcılar	52.403.263	41.769.531
Alacak senetleri	18.890.360	43.661.855
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 28)	10.073	138
	71.303.696	85.431.524
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılıkları	(16.368.347)	(16.072.082)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(536.169)	(1.264.427)
	54.399.180	68.095.015

Beklenen kredi zarar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(16.072.082)	(14.233.701)
Dönem karşılık gideri (Not 23)	(1.947.407)	(1.920.687)
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 23)	1.651.142	82.306
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	(16.368.347)	(16.072.082)

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	16.283.072	7.324.035
İlişkili taraflara borçlar (Not 28)	9.920.455	3.551.691
	26.203.527	10.875.726

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	5.408.831	4.739.096
	5.408.831	4.739.096

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Verilen depozito ve teminatlar	2.886.019	1.677.613
Diğer	8.861.276	1.835.125
	11.747.295	3.512.738
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Verilen depozito ve teminatlar	1.664.612	1.663.154
	1.664.612	1.663.154
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek vergi ve fonlar	14.160.801	3.498.816
Sosyal güvenlik prim borçları	412.423	176.579
Diğer	40.378	53.157
	14.613.602	3.728.552

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenen proje giderleri (*)	4.279.333	213.333
Peşin ödenen finansman giderleri (**)	4.041.322	1.910.713
Peşin ödenen sigorta gideri	949.553	892.302
Proje kapsamında verilen avanslar	563.804	2.807.592
Tedarikçilere verilen avanslar	336.787	404.356
Diğer	1.180.003	1.124.081
	11.350.802	7.352.377
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenen proje giderleri (*)	17.186.389	2.986.667
Peşin ödenen finansman giderleri (**)	11.556.518	12.101.183
Proje kapsamında verilen avanslar (***)	11.446.076	11.446.076
Diğer	459.747	355.161
	40.648.730	26.889.087

(*) Sözleşme kapsamında ilgili dönemlerde gelir tablosuna kaydedilecektir.

(**) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ödenen ve tahakkuk eden finansman kaynaklı giderlerden oluşmaktadır.

(***) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla proje kapsamında verilen avanslar, Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı'nın Beykoz Arsaları kapsamında verdiği uzun vadeli avansları içermektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar - Akasya projesi	1.175.377	2.022.031
Katkı payı gelirleri (*)	1.069.044	1.256.087
Alınan avanslar - Erenköy projesi	770.000	-
Alınan avanslar - Akbatı projesi	465.928	888.383
Sponsorluk gelirleri	-	678.812
	3.480.349	4.845.313
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Katkı payı gelirleri (*)	1.352.980	2.842.523
Alınan avanslar - Akbatı projesi	94.331	82.707
	1.447.311	2.925.230

(*) Söz konusu tutarlar Akasya AVM ile ilgili kiracılarından tanıtım katkı payı olarak alınan bakiyelerden oluşmaktadır. Katkı payları ilgili kira süresi esas alınarak kaydedilmektedir.

NOT 10 – TÜREV ARAÇLAR

Riskten korunma muhasebesine konu olan türev araçlar

Şirket, kur ve faiz oranlarındaki değişimler sonucunda mevcut kredilerin anapara ve faiz ödemelerinden kaynaklanacak nakit akış riskini yönetmektedir.

8 Şubat 2021 tarihinde değişken faiz oranlı ve 2025 vadeli kredilerin, vade sonuna kadar oluşacak faiz ödemeleri için faiz takası işlemleri yapılmıştır. Bu faiz takası işlemleri, Şirket'e değişken nakit girişleri sağlarken, belirli bir takvimde, önceden kontrat ile belirlenmiş oranlarda sabit nakit çıkışları sağlamaktadır. Faiz takasından kaynaklanacak nakit giriş ve çıkışları ile kredilerin değişken faiz ödemelerinin uyumu neticesinde bu türev işlemler ve ilgili krediler nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu edilmiştir. Böylece bu türev araçların gerçeğe uygun değer değişimi kredilerin ileri dönemlerdeki ödemeleri gerçekleşene kadar özkaynaklar altında sınıflandırılmıştır.

13 Temmuz 2021 tarihinde ABD doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan beş farklı kredi üzerinde Ocak 2022'den Haziran 2022'ye kadar döviz alım hakkı sözleşmesi yapılmış olup, riskten korunma muhasebesine dahil edilmiştir.

Gerçeğe uygun değeri kara/zarara yansıtılan türev araçlar

Şirket, 30 Eylül 2024 vadeli değişken libor oranlı ve ABD doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan kredi için 1 Kasım 2019 tarihinde ABD doları/Avro paritesi ile çapraz kur ve faiz takası işlemi yapmıştır. Riskten korunma muhasebesine konu edilmemiş türev araçlar gerçeğe uygun değerinden ölçülür ve gerçeğe uygun değer değişimleri ilgili dönemlerde kara/zarara yansıtılır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 10 – TÜREV ARAÇLAR (Devamı)

Gerçeğe uygun değeri kara/zarara yansıtılan türev araçlar (Devamı)

27 Kasım 2019 tarihinde değişken libor oranlı ve ABD doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan üç farklı kredi üzerinde Ocak 2021'den Haziran 2022'ye kadar bantlı destekli forward (Seagull) işlemi yapılmış olup, riskten korunma muhasebesine dahil edilmiştir. 31 Mayıs 2020 tarihi itibarıyla, TFRS 9 paragraf 6.4.1 (c) maddesinde yer alan ileriye dönük etkinlik kriterlerini sağlamaması sebebiyle nakit akışı riskinden korunma muhasebesine son verilmiş olup bu tarihten itibaren gerçeğe uygun değer değişimleri kar/zarara yansıtılmıştır. 2021 yılı Temmuz ayında işlem erken kapatılmış ve nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları) kar/zarara yansıtılmıştır.

15 Mart 2019 tarihinde değişken libor oranlı ve ABD doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan kredi, yapılan döviz alım hakkı sözleşmesine istinaden 30 Eylül 2019 tarihinden itibaren finansal tablolarda riskten korunma muhasebesine dahil edilmiştir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, TFRS 9 paragraf 6.4.1 (c) maddesinde yer alan ileriye dönük etkinlik kriterlerini sağlamaması sebebiyle nakit akışı riskinden korunma muhasebesine son verilmiş olup bu tarihten itibaren gerçeğe uygun değer değişimleri kar/zarara yansıtılmıştır. 31 Aralık 2021 tarihi öncesinde, bu türev işlemlerin vadesi gelmiştir.

19 Aralık 2018 tarihinde değişken libor oranlı ve 31 Temmuz 2024 vadeli kredi için 30 Kasım 2021 tarihine kadar oluşacak nakit akışları için katılımlı çapraz kur ve faiz takası işlemi yapılmıştır ve TFRS 9 uyarınca nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu edilmiştir. 31 Ocak 2021 tarihi itibarıyla, TFRS 9 paragraf 6.4.1 (c) maddesinde yer alan ileriye dönük etkinlik kriterlerinin sağlanamaması neticesinde nakit akışı riskinden korunma muhasebesine son verilmiş olup, bu tarihten itibaren 30 Haziran 2021 tarihine kadar ortaya çıkan gerçeğe uygun değer değişimleri kar/zarara yansıtılmıştır. 31 Aralık 2021 tarihinde, bu türev işlemlerin vadesi gelmiştir.

Türev araçlar ve gerçeğe uygun değerlerini gösteren tablolar aşağıdadır:

31 Aralık 2021					Rayıç değerler	
	Alım Kontrat Tutarı (ABD Doları)	Satım Kontrat Tutarı (Avro)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Satım Kontrat Tutarı (USD)	Varlıklar	Yükümlülükler
<i>Nakit akış riskinden korunma amaçlı</i>						
Faiz takas işlemleri	21.555.425	-	-	21.555.425	1.047.599	-
Döviz alım-satım hakkı	14.277.000	-	134.257.593	-	61.991.768	-
<i>Alım satım amaçlı</i>						
Çapraz kur faiz takas işlemleri	3.111.111	2.789.484	-	-	-	2.677.325
Kısa vadeli türev araçlar	38.943.536	2.789.484	134.257.593	21.555.425	63.039.367	2.677.325
<i>Nakit akış riskinden korunma amaçlı</i>						
Faiz takas işlemleri	94.006.831	-	-	94.006.831	13.906.268	-
<i>Alım satım amaçlı</i>						
Çapraz kur faiz takas işlemleri	11.185.185	10.028.858	-	-	-	-
Uzun vadeli türev araçlar	105.192.016	10.028.858	-	94.006.831	13.906.268	-
Toplam türev araçlar	144.135.552	12.818.342	134.257.593	115.562.256	76.945.635	2.677.325

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 10 – TÜREV ARAÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2020	Rayiç değerler				
	Alım Kontrat Tutarı (ABD Doları)	Satım Kontrat Tutarı (Avro)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Varlıklar	Yükümlülükler
<i>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</i>					
Çapraz kur faiz takas işlemleri	-	-	21.196.000	-	6.715.200
<i>Alım satım amaçlı</i>					
Bantlı destekli forward işlemleri (Seagull)	10.190.000	-	72.247.100	3.384.374	-
Destekli forward işlemleri (Capped forward)	15.100.000	-	109.970.700	6.798.815	-
Döviz alım-satım hakkı	4.000.000	-	-	8.334.018	-
Çapraz kur faiz takas işlemleri	3.111.111	2.789.484	-	-	15.160.681
Kısa vadeli türev araçlar	32.401.111	2.789.484	203.413.800	18.517.207	21.875.881
<i>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</i>					
Çapraz kur faiz takas işlemleri	-	-	139.540.333	-	-
<i>Alım satım amaçlı</i>					
Döviz alım-satım hakkı	26.333.333	-	-	-	-
Çapraz kur faiz takas işlemleri	14.296.297	12.818.342	-	-	-
Bantlı destekli forward işlemleri (Seagull)	14.860.000	-	115.908.000	1.649.554	-
Uzun vadeli türev araçlar	55.489.630	12.818.342	255.448.333	1.649.554	-
Toplam türev araçlar	87.890.741	15.607.826	458.862.133	20.166.761	21.875.881

31 Aralık 2021 ve 2020 itibarıyla türev finansal araçların makul değerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(1.709.120)	(46.498.645)
Gerçeğe uygun değer farkı gelir/(gidere) yansıtılan türev finansal varlıklar/(yükümlülükler), net	51.477.385	12.476.234
Diğer kapsamlı gelirlere yansıtılan nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	24.500.045	32.313.291
Toplam türev finansal varlıklar/(yükümlülükler), net	74.268.310	(1.709.120)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	2021	2020
Dönem başı kayıtlı değer, 1 Ocak	5.276.965.741	5.403.103.276
Dönem içi ilaveler		
- Direkt alımlar	10.830.001	5.699.932
Gerçeğe uygun değer artış/(azalışları)	1.313.361.644	(130.878.203)
Yabancı para çevrim farkları	1.229.746	484.140
Transfer	408.086.870	2.822.629
Çıkışlar	(32.164.000)	(4.266.033)
Net kayıtlı değer, 31 Aralık	6.978.310.002	5.276.965.741

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin Grup bazında hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021	Yabancı para çevrim farkları	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	Gerçeğe uygun değer artış ve azalışları	31 Aralık 2021
Akasya AVM	3.504.970.000	-	9.400.486	-	-	921.011.514	4.435.382.000
Akbatı AVM	1.450.728.000	-	-	-	-	214.808.000	1.665.536.000
Erenköy projesi (*)	-	-	1.429.515	-	408.086.870	47.913.130	457.429.515
Uşaklıgil projesi	253.945.000	-	-	-	-	109.729.000	363.674.000
Sosyal tesis	24.000.000	-	-	-	-	13.000.000	37.000.000
Akasya ofis	6.600.000	-	-	-	-	6.900.000	13.500.000
Ak Apartmanı (**)	31.599.000	-	-	(31.599.000)	-	-	-
Üsküdar bağımsız bölüm	565.000	-	-	(565.000)	-	-	-
Bulgaristan arsaları	4.558.741	1.229.746	-	-	-	-	5.788.487
	5.276.965.741	1.229.746	10.830.001	(32.164.000)	408.086.870	1.313.361.644	6.978.310.002

	1 Ocak 2020	Yabancı para çevrim farkları	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	Gerçeğe uygun değer artış ve azalışları	31 Aralık 2020
Akasya AVM	3.650.000.000	-	4.711.404	-	-	(149.741.404)	3.504.970.000
Akbatı AVM	1.465.000.000	-	838.361	-	-	(15.110.361)	1.450.728.000
Uşaklıgil projesi	228.369.000	-	-	-	-	25.576.000	253.945.000
Sosyal tesis	21.850.000	-	-	-	-	2.150.000	24.000.000
Akasya ofis	-	-	-	-	2.822.629	3.777.371	6.600.000
Ak Apartmanı	32.259.675	-	150.167	(3.266.033)	-	2.455.191	31.599.000
Üsküdar bağımsız bölüm	1.550.000	-	-	(1.000.000)	-	15.000	565.000
Bulgaristan arsaları	4.074.601	484.140	-	-	-	-	4.558.741
	5.403.103.276	484.140	5.699.932	(4.266.033)	2.822.629	(130.878.203)	5.276.965.741

(*) Erenköy projesinden kira geliri elde edilmeye başlanması sebebiyle, proje halindeki stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır.

(**) Ak Apartmanı 3 adet ofis ve 2 adet dükkan toplam 49.025.422 TL+KDV bedel ile 2021 yılında satılmıştır.

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren dönem itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 10.015.820.893 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 4.979.564.684 TL).

31 Aralık 2021 itibarıyla Akbatı AVM üzerinde birinci dereceden 62.140.000 USD, ikinci dereceden 57.723.014 USD ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2020: 62.140.000 ABD Doları ve ikinci dereceden 57.723.014 USD). Akbatı AVM kira alacakları Yapı Kredi'ye temliklidir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Uşaklıgil projesi üzerinde 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla birinci dereceden 270.000.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 23.287.671 USD). Uşaklıgil projesi kira alacakları Yapı Kredi'ye temliklidir.

Erenköy projesi üzerinde 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla birinci dereceden 300.000.000 TL ipotek bulunmaktadır. Erenköy kira alacakları Yapı Kredi'ye temliklidir.

31 Aralık 2021 itibarıyla Akasya AVM üzerinde birinci dereceden 55.000.000 USD, ikinci dereceden 60.000.000 USD, üçüncü dereceden 25.000.000 USD, dördüncü dereceden 14.300.000 USD ve beşinci dereceden 30.550.000 USD olmak üzere toplamda 184.850.000 USD ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 184.850.000 USD). Akasya AVM kira alacakları HSBC Middle East Limited'e rehinli olup; kira tahsilatlarından kredi ile ilgili ödenmesi gereken taksit tutarları düşüldükten sonra kalan tutar Grup'un serbest kullanımındadır.

NOT 12 – PROJE HALİNDEKİ STOKLAR VE STOKLAR

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Proje halindeki stoklar		
Çiftehavuzlar arsası	91.097.666	82.317.247
Beykoz Arsaları	68.763.009	68.426.242
Erenköy projesi (*)	-	360.535.468
Çiftehavuzlar arsası değer düşüklüğü (**)	-	(45.248.247)
Toplam	159.860.675	466.030.710
Stoklar		
Diğer	355.931	312.405
Toplam	355.931	312.405

(*) Erenköy projesinden kira geliri elde edilmeye başlanması sebebiyle, proje halindeki stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır.

(**) Davaların nihai durumu ve avan proje onayı dikkate alınmak suretiyle 31 Aralık 2021 itibarıyla 54.028.667 TL gelir kaydedilmiştir. Epos tarafından hazırlanan 31 Aralık 2021 tarihli AKGYO-2021-00001 numaralı ekspertiz raporunda değeri 163.970.000 TL olarak belirlenmiştir.

Bağdat Caddesi Projeleri, kentsel dönüşüm kapsamında proje geliştirilmesi amacıyla İstanbul İli Kadıköy İlçesi'nde yer alan Çiftehavuzlar arsası, Şirket'in portföyüne dahil edilmiştir.

Grup, 31 Aralık 2021 itibarıyla İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, Çiftehavuzlar Mevkii, 106 Pafta 1435 Ada 39 No'lu Parsel de kayıtlı gayrimenkul (Çiftehavuzlar Arsası) üzerine birinci dereceden 29.500.000 TL ipotek tesis etmiştir.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde aktifleştirilen 7.999.594 TL tutarında toplam borçlanma maliyeti bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 35.044.897 TL).

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde sigorta teminatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: 61.554.000 TL).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 13 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Raporlama tarihleri itibarıyla, Grup'un konsolide finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer
WMG London	51,00	63.219.486	51,00	34.484.785
Toplam		63.219.486		34.484.785

31 Aralık 2021 ve 2020 itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Açılış Bakiyesi, 1 Ocak	34.484.785	27.813.159
Ödenen sermaye	2.930.435	-
Kar ve zarardaki paylar	(2.032.099)	(1.222.053)
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	27.836.365	7.893.679
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	63.219.486	34.484.785

NOT 14 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar (-)	31 Aralık 2021
Maliyet:				
Arsalar	2.182.703	-	-	2.182.703
Binalar	18.479.902	-	-	18.479.902
Yer altı ve yer üstü düzenleri	499.812	-	-	499.812
Demirbaşlar	22.157.986	3.748.860	(1.082.383)	24.824.463
Tesis, makine ve cihazlar	128.741	-	-	128.741
Taşıtlar	139.149	-	-	139.149
Yapılmakta olan yatırımlar	-	508.761	-	508.761
Özel maliyetler	2.648.246	-	-	2.648.246
	46.236.539	4.257.621	(1.082.383)	49.411.777
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(1.506.263)	(387.078)	-	(1.893.341)
Yer altı ve yer üstü düzenleri	(456.250)	(10.250)	-	(466.500)
Demirbaşlar	(15.104.219)	(2.239.813)	1.082.049	(16.261.983)
Tesis, makine ve cihazlar	(97.904)	-	-	(97.904)
Taşıtlar	(118.685)	(17.912)	-	(136.597)
Özel maliyetler	(961.543)	(390.589)	-	(1.352.132)
	(18.244.864)	(3.045.642)	1.082.049	(20.208.457)
Net defter değeri	27.991.675			29.203.320

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 14 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar (-)	31 Aralık 2020
Maliyet:				
Arsalar	2.182.703	-	-	2.182.703
Binalar	18.479.902	-	-	18.479.902
Yer altı ve yer üstü düzenleri	499.812	-	-	499.812
Demirbaşlar	20.660.757	1.742.672	(245.443)	22.157.986
Tesis, makine ve cihazlar	128.741	-	-	128.741
Taşıtlar	139.149	-	-	139.149
Özel maliyetler	2.710.471	268.583	(330.808)	2.648.246
	44.801.535	2.011.255	(576.251)	46.236.539
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(1.119.185)	(387.078)	-	(1.506.263)
Yer altı ve yer üstü düzenleri	(446.000)	(10.250)	-	(456.250)
Demirbaşlar	(12.893.728)	(2.250.275)	39.784	(15.104.219)
Tesis, makine ve cihazlar	(97.904)	-	-	(97.904)
Taşıtlar	(94.803)	(23.882)	-	(118.685)
Özel maliyetler	(946.456)	(345.305)	330.218	(961.543)
	(15.598.076)	(3.016.790)	370.002	(18.244.864)
Net defter değeri	29.203.459			27.991.675

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı Not 22'de açıklanmıştır.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlerde maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilen herhangi bir borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

31 Aralık 2021 tarihinde sona eren dönem itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde 5.610.000 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 5.137.500TL).

NOT 15 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2021	İlaveler	31 Aralık 2021
Maliyet:			
Haklar	7.381.270	13.713	7.394.983
Diğer	721.378	20.276	741.654
	8.102.648	33.989	8.136.637
Birikmiş amortisman:			
Haklar	(2.754.170)	(641.082)	(3.395.252)
Diğer	(751.611)	(39.323)	(790.934)
	(3.505.781)	(680.405)	(4.186.186)
Net defter değeri	4.596.867		3.950.451

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 15 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	1 Ocak 2020	İlaveler	31 Aralık 2020
Maliyet:			
Haklar	7.135.987	245.283	7.381.270
Diğer	708.079	13.299	721.378
	7.844.066	258.582	8.102.648
Birikmiş amortisman:			
Haklar	(2.065.047)	(689.123)	(2.754.170)
Diğer	(643.395)	(108.216)	(751.611)
	(2.708.442)	(797.339)	(3.505.781)
Net defter değeri	5.135.624		4.596.867

NOT 16 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Diğer duran varlıklar		
KDV alacakları	3.326.784	2.485.654
	3.326.784	2.485.654

NOT 17 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli karşılıklar		
Okul bağıışı karşılığı (*)	6.000.000	6.000.000
Dava karşılıkları	5.905.490	1.572.146
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	850.232	768.616
Diğer kısa vadeli karşılıklar (**)	2.666.717	928.566
	15.422.439	9.269.328

(*) 31 Aralık 2021 ve 2020 itibarıyla Okul bağıışı karşılığı; SAF GYO'nun 8 Mayıs 2015 tarihli KAP açıklamasında duyurduğu üzere, Milli Eğitim Müdürlüğü ile imzalamış olduğu protokole istinaden Akasya AVM karşısında yer alan Ünalın Mahallesinde yapılacak okula ilişkin karşılık bedelini yansıtmaktadır.

(**) SAF GYO ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı arasında imzalanmış olan "AKASYA ACIBADEM EVLERİ, D100 KARAYOLU BAĞLANTISI, KATLI KAVŞAK YOL VE ALTYAPI İNŞAATI UYGULAMA PROJESİ KONTROLLÜĞÜ PROTOKOLÜ" gereğince; Şirket'in inşa ettiği yol ve altyapı yatırımlarının geçtiği parsellerden birisi olan 1341 ada 23 parsel maliklerine ödenmesi gereken kamulaştırma bedelinin yaklaşık tutarı için ayrılan, 2.300.000 TL tutarında karşılığı içermektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 17 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

	2021	2020
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	1.572.146	1.776.546
Dönem dava karşılık gideri (Not 23)	5.177.682	804.176
Konusu kalmayan dava karşılığı (Not 23)	(844.338)	(1.008.576)

Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	5.905.490	1.572.146
------------------------------------	------------------	------------------

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Verilen teminatlar		
İpotekler (*)	4.661.219.764	2.700.148.201
Teminat mektupları	5.678.800	5.741.919
	4.666.898.564	2.705.890.120

(*) Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve uzun vadeli stokları üzerindeki ipotekler, Grup'un finansal kuruluşlara olan borçlarına karşılık verilmiştir.

Alınan teminatlar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Teminat mektupları	110.394.778	115.045.348
Teminat senetleri	31.341.642	20.455.599
İpotekler	11.036.934	90.437.295
Kefalet mektupları	3.937.920	2.091.640
Teminat çekleri	1.331.363	1.498.809
	158.042.637	229.528.691

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, hali hazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası	550.981.285	363.837.493
Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası	3.185.064.236	2.388.039.743
Operasyonel kiralama gelirleri 5 yıl üzeri	7.091.372.500	4.888.606.922
	10.827.418.021	7.640.484.158

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 17 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	4.666.898.564	2.705.890.120
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	4.666.898.564	2.705.890.120

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

TRİ'lerin orijinal para birimi bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

Verilen teminatlar	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	304.713.014	4.061.519.764	363.796.499	2.670.448.201
TL	605.378.800	605.378.800	35.441.919	35.441.919
	4.666.898.564		2.705.890.120	

Alınan teminatlar	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	98.877.118	98.877.118	164.211.019	164.211.019
ABD Doları	4.391.576	58.535.317	8.642.332	63.439.038
Avro	41.772	630.202	208.554	1.878.634
	158.042.637		229.528.691	

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 17 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

Devam eden davalar

Şirket'in mali durumunu ve faaliyetini etkileyebilecek mahiyette olmamak ile birlikte, Şirket aleyhine pay sahibi Ömer Dinçkök tarafından açılmış olan davalar:

- Şirket'in pay sahiplerinden Ömer Dinçkök tarafından 29 Mart 2016 tarihli 2015 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında 2, 5, 6 ve 7 no'lu gündem maddelerinde alınan kararların butlanı ve iptali talebiyle İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2016/739 E. sayılı dava açılmıştır. Mahkeme tarafından 22 Ekim 2018 tarihindeki duruşmada, istinaf yolu açık olmak üzere, davacının davasının aktif husumet yokluğu nedeniyle reddine karar verilmiştir. Karara karşı davacı tarafca yapılan istinaf başvurusu, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 13. Hukuk Dairesi'nce temyiz yolu açık olmak üzere esastan reddedilmiştir. Anılan Bölge Adliye Mahkemesi kararına karşı davacı tarafca temyiz yoluna gidilmiş olup; temyiz incelemesinin Şirket lehine reddedilmesi beklenilmektedir.

Diğer davalar

- Şirket'in 11 Mart 2013 tarihinde adi ortaklıktaki payının satışını gerçekleştirdiği Garanti Koza Akiş Adi Ortaklığı ve bu adi ortaklığın kurucu şirketlerinden biri olan Akiş GYO adına açılan tazminat ve alacak davaları ile ticari davalar bulunmaktadır. Pay satışına istinaden alıcı Garanti Koza İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, Pay Devir Sözleşmesi'nde olası bir yükümlülüğün kendisi tarafından karşılanacağını kabul ve taahhüt etmiştir. 30/03/2021 tarihinde Bakırköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi'nce 2020/917 Esas sayılı dosya kapsamında Garanti Koza İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi için verilen iflas kararı göz önünde bulundurulmak suretiyle ve Şirketimizin alıcıya rücu hakkı dahil her türlü yasal ve sözleşmesel hakları saklı kalmak kaydıyla muhasebenin ihtiyatlılık ilkesi gereğince devam eden davalara ilişkin olarak Şirketimizce 2.852.612 TL tutarında karşılık ayrılmış olup, rapor tarihi itibarıyla devam etmekte olan davalara ilişkin herhangi bir nakit çıkışı gerçekleşmemiştir.
- Mülkiyeti Şirket'e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak Şirket'e verilen ruhsatın iptali talebiyle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Kadıköy Belediye Başkanlığı aleyhine T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi nezdinde dava ikame edilmiş olup, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nce 07.03.2017 tarihli, 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı kararı ile dava konusu idari işlemin iptaline karar verilmiştir. Davalı belediyeler tarafından istinaf yoluna başvurulmuştur. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nce Şirket'e yapılan ihbar sonucu davadan istinaf aşamasında haberdar olunması üzerine Şirket adına davalı idareler yanında müdahale talebinde bulunulmuştur. İstanbul 4. İdari Dava Dairesi'nin 2017/640 E., 2017/736 K. Sayılı ve 13.09.2017 tarihli kararıyla istinaf başvurusunun reddine kesin olarak karar verilmiş olup, davalı idarelerce işbu karar temyiz edilmiş ancak temyiz talebi de reddedilmiştir. Şirket tarafından işbu temyiz ret kararı da temyiz edilmiş olup, Danıştay 6. Dairesi'nin 2018/264 E., 2018/820 K. ve 01.02.2018 tarihli kararıyla temyiz isteminin reddine karar verilmiştir. T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2019 tarihli ve 110 numaralı Kararı ile Şirket'e ait (39) no.lu parselin az yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiş olduğu 22.03.2007 tasdik tarihli meri 1/5000 ölçekli Bölge Plan Kararlarının muhafazasına karar verildiğinden; Şirket tarafından İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 07.03.2017 tarihli, 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı dosyası hakkında "Yargılamanın Yenilenmesi" kanun yoluna başvurulmuş olup, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 15.02.2019 tarihli, 2019/425 Esas ve 2019/270 Karar sayılı kararı ile "davalı idareler yanında müdahil şirket tarafından tek başına yargılamanın yenilenmesi isteminde bulunmasına yasal olanak bulunmadığı" gerekçesi ile yargılamanın yenilenmesi talebinin incelenmeksizin reddine karar verilmiştir. İstanbul 3. İdare Mahkemesinin anılan kararına karşı istinaf yoluna müracaat edilmiş olup, istinaf incelemesi neticesinde T.C. İstanbul 4. İdari Dava Dairesi'nin 27.06.2019 tarihli, Esas No: 2019/941 ve Karar No: 2019/1309 sayılı kararı ile oyçokluğuyla istinaf başvurusunun kesin olarak reddine karar verilmiştir. Söz konusu karara karşı Şirket tarafından 2019/30484 bireysel başvuru numarası ile Anayasa Mahkemesi'ne bireysel başvuruda bulunulmuştur. Anayasa Mahkemesince 07.05.2020 tarihli ve 2019/30484 numaralı kararı ile Şirketimizin başvurusunun reddine karar verilmiştir.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 17 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

- Mülkiyeti Şirket'e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaza komşu bulunan taşınmazın maliki tarafından (39) no.lu parselin yeşil alana alınmasına ilişkin olarak yapılan başvuruların ilgili idarelerce reddedilmesi üzerine bu ret işlemlerinin iptali talebiyle davalılar İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Kadıköy Belediye Başkanlığı aleyhine T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi nezdinde açılan davada, T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nce 30.04.2015 tarihli, 2014/115 E. ve 2015/800 K. sayılı kararı ile davanın kabulüne karar verilmiştir. Söz konusu kararın temyiz edilmesi üzerine Danıştay 6. Dairesi'nin 07.06.2017 tarihli, Esas No: 2015/11861 ve Karar No: 2017/4590 sayılı kararı ile yerel mahkeme kararının onanmasına karar verilmiştir. Onama kararına karşı karar düzeltme yoluna gidilmiş ve karar düzeltme talebi ile ilgili olarak Danıştay 6. Dairesi tarafından 03.10.2018 tarihli, Esas No: 2017/5257 ve Karar No: 2018/7383 sayılı kararı ile yerel mahkeme kararının kesin olarak bozulmasına karar verilmiş olup, bozma kararı doğrultusunda T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nce 23.01.2019 tarihli, Esas No: 2019/51 ve Karar No: 2019/67 sayılı kararı ile dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir.
- Mülkiyeti Şirket'e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaza komşu bulunan taşınmazın maliki tarafından 39 no.lu Parselde kayıtlı taşınmazın 'meri plan kararlarının korunmasına' yönelik İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.05.2016 tarihli ve 744 sayılı kararı ile bu kararın davacıya bildirimine ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Planlama Müdürlüğü'nün 24.06.2016 tarihli ve 122396 sayılı işleminin iptali talebiyle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nce 2016/1486 E. ve 2017/65 K. sayılı kararıyla davanın kabulüne karar verilmiştir.

Bu karara karşı davalı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından istinaf yoluna başvurulmuş olup, istinaf talebinin de reddine karar verilmiştir. İstinaf talebinin reddi kararı üzerine davalı idarece temyiz yoluna başvurulmuş olup, Danıştay 6. Dairesi tarafından 03.10.2018 tarihli, 2017/2154 Esas ve 2018/7384 Karar sayılı kararı ile İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin 18.04.2017 tarihli, 2017/195 Esas ve 2017/278 Karar sayılı kararının bozulmasına kesin olarak karar verilmiştir. Danıştay'ın söz konusu bozma kararı üzerine, dava, T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin 2018/2893 Esas sayılı dosya numarasına kaydedilmiş olup, söz konusu İdari Dava Dairesince Şirket'in davalı idare yanında müdahil olarak davaya katılma isteminin kabulüne karar verilmiş ve akabinde 24.06.2019 tarihli, Esas No. 2018/2893 ve Karar No. 2019/1239 sayılı kararı ile önceki kararında direnilmesine karar verilmiştir. Söz konusu ısrar kararına karşı Şirket tarafından temyiz yoluna başvurulmuş olup, temyiz incelemesi neticesinde T.C. Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu tarafından 27.02.2020 tarihli, Esas No. 2019/2396 ve Karar No. 2020/526 sayılı kararı ile temyiz başvurusunun kabulüne ve T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin 24.06.2019 tarihli, Esas No. 2018/2893 ve Karar No. 2019/1239 sayılı ısrar (direnme) kararının bozulmasına kesin olarak karar verilmiştir. Direnme kararının bozulmasına ilişkin Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun kesin kararı doğrultusunda T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi tarafından 22.10.2020 tarihli, Esas No. 2020/1367 ve Karar No. 2020/1350 sayılı kararı ile Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun bozma kararına uyulmasına, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 12.01.2017 tarihli, Esas No. 2016/1486 ve Karar No. 2017/65 sayılı kararının kaldırılmasına ve dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiş ve işbu karar kesinleşmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 17 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

- Şirket'in Beykoz Bölgesinde proje geliştirmek üzere Akış Mudanya Adi Ortaklığı olarak kat karşılığı sözleşmeler imzaladığı ve ayrıca Şirket'in %100 iştiraki olan Karlitepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'ye ait taşınmazların bulunduğu alanı da kapsayan İstanbul İli, Beykoz ilçesi, Beykoz I. Bölge 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı ile Beykoz I. Bölge 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planının, TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine T.C. İstanbul 4. İdare Mahkemesi nezdinde 2015/1269 Esas sayılı dosya ile açılan dava sonucu anılan mahkemece 31.01.2018 tarihli, 2015/1269 Esas ve 2018/163 Karar sayılı kararı ile iptal edilmiş olduğu öğrenilmiş ve istinaf aşamasında ivedilikle Şirket tarafından müdahale talebinde bulunulmuştur. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yerel mahkeme kararına karşı istinaf yoluna müracaat edilmiş olup, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi nezdinde 2018/1326 E. sayılı dosya ile yapılan istinaf incelemesi aşamasında Şirket tarafından müdahillik talebinde bulunulmuştur. Anılan mahkemece Şirket'in müdahillik talebinin kabulüne karar verilmiştir. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi tarafından 15.03.2019 tarihli, Esas No: 2018/1326 ve Karar No: 2019/548 sayılı karar ile istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir. Anılan karara karşı temyiz yoluna başvurulmuş olup, temyiz incelemesi neticesinde Danıştay 6. Dairesi'nce 16.11.2021 tarihli, Esas No: 2019/14427 ve Karar No: 2021/12539 sayılı kararı ile İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin 15.03.2019 tarihli, Esas No: 2018/1326 ve Karar No: 2019/548 sayılı kararının onanmasına kesin olarak karar verilmiştir.

Diğer dava karşılıkları, satış vaadi sözleşmelerine ilişkin eksik ifa ve geç teslimden ötürü müşteriler tarafından açılan davalardan ve işçi davalarından oluşmaktadır.

Şirket'in taraf olduğu 350 adet dava/icra takibi bulunmaktadır. Yukarıda detaylı bilgi verilenler dışında kalanlar, Şirket'in alacaklarına ilişkin açılmış davalar ile satış vaadi sözleşmesine ilişkin eksik ifa ve geç teslimler nedeniyle müşteriler tarafından açılmış alacak davaları/tazminat davaları/icra takipleri, iş davaları ve benzeri davalardan ibarettir.

NOT 18 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar		
Kullanılmamış izin karşılıkları	850.232	768.616
	850.232	768.616
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar kapsamında borçlar		
Ödenecek performans primleri	4.165.799	1.435.544
Personele borçlar	626.967	232.971
	4.792.766	1.668.515

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 18 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

b) Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar

Kıdem tazminatı karşılıkları

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 8.285 TL (31 Aralık 2020: 7.117 TL) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 10.849 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2020: 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 7.639 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla aktüeryal kayıp/(kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Aktüeryal hesaplama için kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021 (%)	31 Aralık 2020 (%)
İskonto oranı	4,45	4,70

Kıdem tazminatı karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	1.848.090	1.857.097
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	1.043.881	(122.867)
Cari hizmet maliyeti	525.376	350.443
Faiz maliyeti	397.339	252.565
Yıl içinde ödenen	(815.152)	(489.148)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	2.999.534	1.848.090

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 19 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

Grup'un hissedarları ve sermaye yapısı 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Not 1'de açıklanmıştır.

b) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(2.069.556)	(1.025.675)
	(2.069.556)	(1.025.675)

c) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Yabancı para çevrim farkları	44.906.824	15.768.639
Nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	2.110.414	(22.389.631)
	47.017.238	(6.620.992)

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kanuni defterlerdeki birikmiş karlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilmektedir.

Türk Ticaret Kanunu'na göre yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise dağıtılan karın ödenmiş sermayenin %5'ini aşan kısmının %10'u oranında ayrılır. Grup şirketleri bu uygulamaya tabi değildir.

Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddesi gereğince ayrılan "Yasal Yedekler" yasal yedek statüsünde olan "Hisse Senedi İhraç Primleri" ve kar dağıtım dışındaki belli amaçlar (vergi avantajı elde edebilmek için ayrılan iştirak satış kazançları) için ayrılmış yasal yedekler kayıtlardaki tutarları ile gösterilmiştir. Bu kapsamda TFRS esasları çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan ve rapor tarihi itibarıyla kar dağıtımına veya sermaye artırımına konu edilmeyen enflasyon düzeltmelerinden kaynaklanan farklılıkları geçmiş yıllar karları/zararlarıyla ilişkilendirilmiştir.

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Yasal yedekler	122.379.253	112.319.777

e) Diğer Yedekler

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Diğer yedekler	54.696.807	54.696.807

SPK raporlama format değişikliği ile önceden özkaynaklar içinde "Diğer Yedekler" ve "Birleşme Rezervi" adıyla ile yer alan kalemler, "Diğer Yedekler" kalemi altında sınıflanmıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 19 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

f) Geçmiş Yıl Karları

Rapor tarihi itibarıyla 1.844.534.148 TL (31 Aralık 2020: 2.313.038.012 TL) tutarındaki geçmiş yıllar karları içerisinde yer alan ana ortaklığın olağanüstü yedek akçe tutarı 284.661.247 TL'dir (31 Aralık 2020: 284.661.247 TL).

Kar Dağıtımı

Kar dağıtımının SPK'nın Seri: II-19.1 "Kar Payı Tebliği"nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Bunun yanında söz konusu SPK Kararı ile bireysel finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabilir kar tutarını, Seri: II-14.1 sayılı Tebliğ çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri bireysel finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

Temettü dağıtımı yapılmasına karar verilmesi durumunda, bu dağıtımın Şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyetleri sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakların, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

Şirket'in 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içinde çıkarılmış sermayesi 250.300.150 TL nakden karşılanmak suretiyle 554.699.850 TL'den 805.000.000 TL'ye artırılmasına karar verilmiştir. Bu suretle nakit olarak artırılan 250.300.150 TL'lik sermayeyi temsilen ihraç edilen payların tamamı bedellerinin nakden ve tamamen ödenmesi suretiyle satılmış olup halka arz işlemleri 23 Mart 2021 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. Şirket sermaye artışı ve Esas Sözleşmesi'nin 8.maddesinin yeni şekli ile tadili, 1 Haziran 2021 tarihinde tescil edilerek aynı tarihli ve 10339 no.lu T.Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Şirket'in yasal kayıtlarında bulunan dönem karı, geçmiş yıl karları ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynaklar bulunmamaktadır.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 3 Ağustos 2018 tarihli payların geri alınmasına ilişkin almış olduğu karara istinaden Şirket, geri alım programı kapsamında toplamda kendisine ait 6.533.737 TL nominal değerli pay alımı gerçekleştirmiş olup 31 Aralık 2021 itibarıyla Şirket'in iktisap ettiği kendi paylarının nominal değeri 5.331.099 TL'dir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 20 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Satış gelirleri		
Akasya kira gelirleri	246.358.653	169.996.244
Akbatı kira gelirleri	125.509.797	84.576.689
Diğer kira gelirleri	23.417.082	13.739.342
Bilet satışları	6.009.184	2.527.646
Sponsorluk gelirleri	5.622.056	3.877.519
Konut satış gelirleri	-	19.586.827
Diğer	9.032.122	7.140.184
	415.948.894	301.444.451
Satışların maliyeti		
Akasya AVM maliyetleri	(52.973.879)	(48.872.122)
Akbatı AVM maliyetleri	(31.265.266)	(26.980.663)
Satılan konut maliyetleri	-	(17.788.051)
Diğer verilen hizmet maliyeti	(13.826.564)	(12.078.336)
	(98.065.709)	(105.719.172)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	317.883.185	195.725.279

NOT 21 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	14.341.742	12.443.178
Danışmanlık giderleri	8.814.808	8.210.284
Ofis giderleri	1.724.749	1.228.146
Amortisman giderleri	1.278.798	1.309.667
Vergi, resim ve harçlar	1.266.108	1.545.481
Ulaşım ve seyahat giderleri	949.106	835.204
Bağış ve yardımlar	195.331	143.200
Diğer	4.806.305	3.242.907
	33.376.947	28.958.067
Pazarlama giderleri		
Personel giderleri	1.713.745	1.558.058
Reklam giderleri	565.102	602.362
Kurumsal iletişim giderleri	25.651	26.828
Diğer	208.293	267.081
	2.512.791	2.454.329

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 22 - ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
AVM maliyetleri	59.352.832	53.576.471
Personel giderleri	34.380.412	29.816.605
Danışmanlık giderleri	9.570.531	9.087.163
Vergi, resim ve harçlar	7.995.541	7.604.222
Amortisman giderleri	3.726.047	3.814.129
Ofis giderleri	1.724.749	1.228.146
Ulaşım ve seyahat giderleri	949.106	835.204
Reklam giderleri	565.102	602.362
Bağış ve yardımlar	250.261	145.350
Satılan konut maliyetleri	-	17.788.051
Diğer çeşitli giderler	15.440.866	12.633.865
	133.955.447	137.131.568

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin toplam personel maliyetinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Satışların maliyeti üzerinde giderleşen	18.324.925	15.815.369
Genel yönetim giderleri	14.341.742	12.443.178
Pazarlama giderleri	1.713.745	1.558.058
Toplam personel maliyetleri	34.380.412	29.816.605

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin toplam amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Satışların maliyeti üzerinde giderleşen	2.447.249	2.504.462
Genel yönetim giderleri	1.278.798	1.309.667
Toplam amortisman ve itfa payı giderleri	3.726.047	3.814.129

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	297.360	252.000
Diğer güvence hizmetlerinin ücretleri	9.500	8.050
	306.860	260.050

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 23 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Stok değer düşüklüğü iptali (*)	54.028.667	-
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri	13.309.715	37.648.536
Ticari alacaklara ilişkin faiz geliri	5.390.273	4.326.942
Konusu kalmayan şüpheli ticari alacak karşılıkları (Not 7)	1.651.142	82.306
Konusu kalmayan dava karşılıkları (Not 17)	844.338	1.008.576
Reeskont geliri	229.860	-
Diğer (**)	9.023.684	2.205.443
	84.477.679	45.271.803

Esas faaliyetlerden diğer giderler

Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri	(9.481.158)	(31.806.922)
Değer düşüklüğü	(8.780.420)	(6.826.238)
Dava karşılık giderleri (Not 17)	(5.177.682)	(804.176)
Beklenen kredi zarar karşılık giderleri (Not 7)	(1.947.407)	(1.920.687)
Reeskont gideri	(24.179)	(399.614)
Diğer (***)	(4.837.887)	(1.498.168)
	(30.248.733)	(43.255.805)

(*) Davaların nihai durumu ve avan proje onayı dikkate alınmak suretiyle Çiftelahavuzlar arsasına ilişkin stok değer düşüklüğü iptal edilmiştir. (Not 12)

(**) Kentsel dönüşüm kapsamındaki yatırım kredilerine ilişkin iade alınan BSMV tutarı ile gecikme faizini içermektedir.

(***) Not 17’de detaylı açıklanan 2.300.000 TL tutarında karşılığı içermektedir.

NOT 24 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Gerçeğe uygun değer artışı (Not 11)	1.313.361.644	33.973.562
Ak Apartmanı satış karı	17.426.422	283.967
Üsküdar bağımsız bölümler satış karı	5.000	9.901
	1.330.793.066	34.267.430

Yatırım faaliyetlerinden giderler

Gerçeğe uygun değer azalışı (Not 11)	-	(164.851.765)
	-	(164.851.765)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Finansman gelirleri		
Kur farkı geliri	270.572.593	308.557.022
Türev finansal işlemlerden kazanç	46.453.125	7.687.213
Faiz geliri	22.843.366	12.018.865
	339.869.084	328.263.100
Finansman giderleri		
Kur farkı gideri	(1.568.968.124)	(664.915.811)
Faiz giderleri	(196.807.873)	(156.028.844)
	(1.765.775.997)	(820.944.655)

NOT 26 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç, ana ortaklığa ait dağıtılabilir karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, değeri 1 TL olan, 805.000.000 (31 Aralık 2020: 554.699.850) adet payı bulunmaktadır. Farklı pay grupları ve hissedarlara verilen herhangi bir imtiyaz yoktur. Şirketler, mevcut hissedarlara birikmiş karlardan payları oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç/(zarar) hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı çıkarılmış paylar olarak sayılır. Hisse başına kazanç hesaplamaları, ana ortaklık payına ait dağıtılabilir net dönem karının ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Sürdürülen faaliyetler net dönem karı	237.917.449	(458.444.388)
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	805.000.000	554.699.850
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına (kayıp)/kazanç	0,12	(0,94)
Ana ortaklığa ait net dönem karı	237.917.449	(458.444.388)
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	805.000.000	554.699.850
Ana ortaklığın, ortaklarına dağıtılabilir kar üzerinden hesaplanan esas ve nispi hisse başına kazanç/(kayıp)	0,12	(0,94)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 27 - GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

a) Dönem karı vergi yükümlülüğü:

Akiş'in, 2011 yılı içinde SPK'ya, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm için yapmış olduğu başvuru, SPK tarafından 19 Nisan 2012 ve 15/345 sayılı karar uyarınca onaylanmış ve söz konusu dönüşüm ve ana sözleşme değişikliği 18 Mayıs 2012 tarihinde tescil edilerek, 24 Mayıs 2012 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır. Bu tarihten sonra, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15' inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Bununla beraber, Türk Vergi Mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin; bağlı ortaklıkları, konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple, ana ortaklık olan şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmek suretiyle kurumlar vergisinden istisna olmak ile birlikte, bağlı ortaklıkları bu istisnanın kapsamı dışında kalmaktadır. 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihli mali tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, bahsi geçen şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ait konsolide gelir tablolarına yansıtılmış vergiler aşağıda özetlenmiştir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Cari dönem vergi gideri	(1.124.043)	(334.989)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(34.955)	49.663
Toplam vergi gideri	(1.158.998)	(285.326)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 28 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar		
Ak-Kim Kimya San. ve Tic. A.Ş. ("Ak-kim")	2.065	-
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ("Dese Gıda")	1.664	-
Diğer	6.344	138
	10.073	138

İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar

Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı (*)	19.158.867	15.103.118
	19.158.867	15.103.118

(*) Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı'ndan ("Adi Ortaklık") uzun vadeli diğer alacak Adi Ortaklık'ın yapmış olduğu kat karşılığı sözleşmelere istinaden Şirket tarafından Adi Ortaklık'a ödenen tutarlardan kaynaklı olacaktır.

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar		
Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş")	7.261.446	2.041.854
Akdünya Eğitim Eğlence Sanat Yat. ve Dış Tic. A.Ş.	1.143.205	-
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. ("Aktek")	616.280	681.329
Akkök Holding A.Ş. ("Akkök Holding")	429.658	325.202
Dinkal Sigorta Acenteciliği A.Ş. ("Dinkal") (*)	246.837	326.915
Akgirişim Müt. Müş. San. ve Tic. A.Ş. ("Akgirişim")	218.940	172.715
Diğer	4.089	3.676
	9.920.455	3.551.691

(*) Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. aracılığı ile sigorta şirketlerine yapılacak ödemelerdir.

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ak-Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş. (*)	399.286.290	-
	399.286.290	-

(*) Ak-Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş. ile ticari ilişkiye dayanmayan borç bakiyesidir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 28 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

- b) 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
İlişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları		
Sepaş (**)	43.780.055	27.716.517
Dinkal (*)	5.758.885	5.372.130
Aktek	3.810.700	2.997.689
Akgirişim	2.286.229	1.506.530
Akkök Holding	1.417.598	1.472.630
Akdünya	968.817	300.784
Akhan Bakım Yönetim Servis Hizmetleri Güvenlik Malzemeleri Ticaret A.Ş.	139.120	124.733
Aksa Akrilik Kimya San. A.Ş.	-	151.498
Diğer	25.300	51.370
	58.186.704	39.693.881

(*) Dinkal aracılığı ile çeşitli sigorta şirketlerinden yapılan işlemlerden oluşmaktadır.

(**) Sepaş'tan AVM'ler için elektrik alımları dolayısı ile oluşan işlemlerdir.

- c) 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
İlişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları		
Akcoat İleri Kimyasal Kaplama Malz. San. ve Tic. A.Ş.	477.924	443.382
Ak-kim	193.389	234.675
Dese Gıda	124.814	58.112
Dinkal	105.804	86.468
Dowaksa İleri Kompozit Malz. San. Ltd. Şti. ("Dowaksa")	85.193	117.182
Akkök Holding	8.962	-
Sepaş	-	642.791
Diğer	127.182	124.098
	1.123.268	1.706.708

- d) 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri ve finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
İlişkili taraflardan faiz gelirleri		
Akiş Mudanya Adi Ortaklığı	3.617.140	1.796.742
	3.617.140	1.796.742

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 28 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
İlişkili taraflardan finansman giderleri		
Ak-Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş.	6.649.546	3.997.014
	6.649.546	3.997.014

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla üst düzey yöneticilere ve yönetim kurulu üyelerine sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Maaşlar ve çalışanlara sağlanan diğer kısa vadeli haklar	10.080.633	9.208.912
Kıdem tazminatı karşılık gideri	1.041.548	610.590
Toplam	11.122.181	9.819.502

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Grup faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Grup'un toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Grup'un mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Likidite riski

Likidite riski, Grup'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirememe ihtimalidir. Grup yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf etmektedir. Grup yönetimi ayrıca yatırımları ve yatırım amaçlı gayrimenkul alımı için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullerden elde edilecek kira ve satış gelirlerinin nakit akışına göre düzenlemektedir. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla; Grup, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır. Grup'un cari oran dengesiyle ilgili olan açıklamaları Not 2'de detaylı olarak yer almaktadır. Şirket, değişken faizli kredilerinden kaynaklanan likidite riskini çapraz kur ve faiz takası işlemleriyle sabitlemekte ve bu koruma işlemini nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu etmektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl- 5 yıl arası	5 yıl üzeri
Finansal yükümlülükler (türev olmayan):						
Banka kredileri	3.114.213.291	3.926.182.066	279.984.704	677.400.876	2.479.258.445	489.538.041
Ticari borçlar	31.612.358	31.612.358	26.203.527	-	5.408.831	-
Diğer borçlar	413.899.892	413.899.892	14.613.602	399.286.290	-	-
	3.559.725.541	4.371.694.316	320.801.833	1.076.687.166	2.484.667.276	489.538.041

Türev Araçlar (Nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu olan)

Türev nakit girişleri	434.396.544	416.341.878	106.568.928	131.773.070	177.999.880	-
Türev nakit çıkışları	(360.128.234)	(346.429.441)	(77.659.235)	(103.925.722)	(164.844.484)	-
	74.268.310	69.912.437	28.909.693	27.847.348	13.155.396	-

31 Aralık 2020	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl- 5 yıl arası	5 yıl üzeri
Finansal yükümlülükler (türev olmayan):						
Banka kredileri	2.334.632.663	2.387.640.931	243.811.103	239.510.858	1.476.303.416	428.015.554
Çıkarılmış tahviller	101.192.916	114.414.774	4.804.925	109.609.849	-	-
Ticari borçlar	15.614.822	15.614.822	10.875.726	-	4.739.096	-
Diğer borçlar	3.728.552	3.728.552	3.728.552	-	-	-
	2.455.168.953	2.521.399.079	263.220.306	349.120.707	1.481.042.512	428.015.554

Türev Araçlar (Nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu olan)

Türev nakit girişleri	199.485.953	294.809.325	42.213.642	122.269.344	130.326.339	-
Türev nakit çıkışları	(201.195.073)	(443.884.541)	(56.520.216)	(166.514.362)	(220.849.963)	-
	(1.709.120)	(149.075.216)	(14.306.574)	(44.245.018)	(90.523.624)	-

Faiz oranı riski

Grup, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadeleri dengelenerek bilanço içi yöntemler kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların "sabit faiz/değişken faiz", "kısa vade/uzun vade" ve "TL/yabancı para" dengesi, projelerden elde edilecek gelirler, kredi maliyetleri ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılandırılmaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Grup'un bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihinde Türk Lirası ve ABD Doları para birimi cinsinden olan faizin %1 oranında yüksek/düşük olması ve diğer tüm değişkenler sabit kalması durumunda vergi öncesi kar 74.249 TL/(29.680) TL (31 Aralık 2020: 115.717 TL/(37.980) TL) düşük/yüksek olacaktı.

Türev işlemin niteliği, Şirket'in kapsamlı gelir tablosunu, döviz cinsinden yapılan değişken faizli kredi faiz ödemelerinin, piyasa faiz oranlarındaki muhtemel değişimler sebebiyle yarattığı dalgalanmaya karşı korumaktır. 31 Aralık 2021 tarihinde Şirket bünyesinde bulunan faize duyarlı türev enstrümanların faiz oranının %1 yüksek/düşük olması ve diğer tüm değişkenler sabit kalması durumunda vergi öncesi kar 197.930 TL/(215.967) TL (31 Aralık 2020: 12.577 TL/(12.596) TL) yüksek/düşük olacaktı.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021 (%)	TL	Avro	ABD Doları
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	13,55 - 17,50	-	0,95
Ticari alacaklar	3,44	-	-
Kısa vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	18,81	-	6,95
Uzun vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	19,00	-	6,87
31 Aralık 2020 (%)	TL	Avro	ABD Doları
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	13,75 - 18,25	-	2,25-3,55
Ticari alacaklar	4,91	-	-
Kısa vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	13,92	-	3,70
Çıkarılmış tahviller	19,27	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	12,98	-	6,03

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	258.201.553	137.391.063
Banka kredileri	1.046.190.048	1.429.941.733
Değişken faizli finansal araçlar		
Banka kredileri (Türev hariç)	527.399.212	452.828.784
Banka kredileri (Türev işlem yapılan)	1.540.624.031	451.862.146
Çıkarılmış tahviller	-	101.192.916

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin (faiz duyarlılığı olmayanlar hariç) yeniden fiyatlandırmaya kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	258.201.553	-	-	6.012.567	264.214.120
Ticari alacaklar	11.449.309	6.906.546	-	36.043.325	54.399.180
Diğer alacaklar	-	-	19.158.867	13.411.907	32.570.774
Toplam varlıklar	269.650.862	6.906.546	19.158.867	55.467.799	351.184.074
Banka kredileri	236.484.366	542.223.989	2.335.504.936	-	3.114.213.291
Ticari borçlar	26.203.527	-	5.408.831	-	31.612.358
Diğer borçlar	14.613.602	399.286.290	-	-	413.899.892
Toplam kaynaklar	277.301.495	941.510.279	2.340.913.767	-	3.559.725.541
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	(7.650.633)	(934.603.733)	(2.321.754.900)	55.467.799	(3.208.541.467)

	31 Aralık 2020				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	137.391.063	-	-	1.925.897	139.316.960
Ticari alacaklar	23.753.370	18.827.438	-	25.514.207	68.095.015
Diğer alacaklar	-	-	15.103.118	5.175.892	20.279.010
Toplam varlıklar	161.144.433	18.827.438	15.103.118	32.615.996	227.690.985
Banka kredileri	367.741.289	290.911.520	1.675.979.854	-	2.334.632.663
Çıkarılmış tahviller	-	101.192.916	-	-	101.192.916
Ticari borçlar	10.875.726	-	4.739.096	-	15.614.822
Diğer borçlar	3.728.552	-	-	-	3.728.552
Toplam kaynaklar	382.345.567	392.104.436	1.680.718.950	-	2.455.168.953
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	(221.201.134)	(373.276.998)	(1.665.615.832)	32.615.996	(2.227.477.968)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski açıklamaları

Grup vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve mevcut yatırımları dolayısı ile kredi riskine maruz kalmaktadır.

Grup banka mevduatlarını ticari ilişkisini sürdürdüğü ve Türkiye’de kurulu bulunan en büyük 10 banka içerisinde yer alan ticari bankalarda tutmaktadır.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021	Ticari ve diğer alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	19.168.940	67.801.014	264.079.010
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı			
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	19.168.940	60.726.857	264.079.010
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	7.074.157	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	16.368.347	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(16.368.347)	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2020	Ticari ve diğer alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	15.103.256	73.270.769	139.223.703
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı			
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	15.103.256	67.087.679	139.223.703
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	6.183.090	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	16.072.082	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(16.072.082)	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Grup'un kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Grup'un bilanço dışı kredi riski içeren unsurları bulunmamaktadır.

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Vadesi 1-3 ay geçmiş	3.195.713	2.335.140
Vadesi 3-12 ay geçmiş	615.972	596.062
Vadesi 1-5 yıl geçmiş	3.262.472	3.251.888
	7.074.157	6.183.090

Döviz kuru riski

Grup, çok sayıda para birimi ile yaptığı operasyonları nedeniyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Bu riskin yönetiminde ana prensip kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır. Grup başlıca ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Türev işlemin niteliği, Grup'un kapsamlı gelir tablosunu, döviz cinsinden yapılan kredi anapara ve faiz ödemelerinin ABD Doları'nın TRY karşısındaki değişimi sebebiyle yarattığı dalgalanmaya karşı korumaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Yabancı para pozisyonu

Grup'un döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Varlıklar	266.808.589	162.815.174
Yükümlülükler	(2.894.974.078)	(2.025.355.503)
Net bilanço pozisyonu	(2.628.165.489)	(1.862.540.329)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021	Avro	ABD Doları	GBP	Diğer	TL karşılığı
Dönen varlıklar	15.847	19.756.395	15	23.891	263.756.538
Nakit ve nakit benzerleri	7.200	18.212.504	15	23.891	243.047.570
Finansal yatırımlar	-	638.242	-	-	8.507.128
Ticari alacaklar	6.776	221.767	-	-	3.058.155
Diğer alacaklar	-	664.812	-	-	8.861.276
Peşin ödenmiş giderler	1.871	19.070	-	-	282.409
Duran varlıklar	-	-	-	395.666	3.052.051
Diğer duran varlıklar	-	-	-	395.666	3.052.051
Toplam varlıklar	15.847	19.756.395	15	419.557	266.808.589
Kısa vadeli yükümlülükler	97.744	66.048.285	-	3.810	881.852.613
Finansal yükümlülükler	-	36.062.474	-	-	480.676.716
Ticari borçlar	97.744	27.810	-	-	1.845.315
Diğer borçlar	-	29.956.208	-	3.810	399.306.683
Ertelenmiş gelirler	-	1.793	-	-	23.899
Uzun vadeli yükümlülükler	15.299	151.015.880	-	-	2.013.121.465
Finansal yükümlülükler	-	150.786.655	-	-	2.009.835.320
Diğer borçlar	15.299	229.225	-	-	3.286.145
Toplam yükümlülükler	113.043	217.064.165	-	3.810	2.894.974.078
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	(97.196)	(197.307.770)	15	415.747	(2.628.165.489)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2020	Avro	ABD Doları	GBP	Diğer	TL karşılığı
Dönen varlıklar	116.744	21.773.754	15	24.082	160.992.869
Nakit ve nakit benzerleri	1.300	16.559.223	15	24.082	121.675.699
Finansal yatırımlar	-	381.666	-	-	2.801.619
Ticari alacaklar	10.182	4.530.359	-	-	33.346.816
Diğer alacaklar	-	250.000	-	-	1.835.125
Peşin ödenmiş giderler	105.262	49.479	-	-	1.311.390
Diğer varlıklar	-	3.027	-	-	22.220
Duran varlıklar	-	-	-	443.954	1.822.305
Diğer duran varlıklar	-	-	-	443.954	1.822.305
Toplam varlıklar	116.744	21.773.754	15	468.036	162.815.174
Kısa vadeli yükümlülükler	5.413	52.403.020	-	1.826	384.720.623
Finansal yükümlülükler	-	52.384.626	-	-	384.529.347
Ticari borçlar	5.413	9.536	-	-	118.756
Diğer borçlar	-	7.646	-	1.826	63.624
Ertelenmiş gelirler	-	1.212	-	-	8.896
Uzun vadeli yükümlülükler	15.299	223.485.739	-	-	1.640.634.880
Finansal yükümlülükler	-	223.112.514	-	-	1.637.757.409
Diğer borçlar	15.299	373.225	-	-	2.877.471
Toplam yükümlülükler	20.712	275.888.759	-	1.826	2.025.355.503
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	96.032	(254.115.005)	15	466.210	(1.862.540.329)

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları, Avro ve diğer kurlardaki %20'lik değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın, Avro'nun ve GBP'nin TL karşısında %20 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2021	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(525.983.053)	525.983.053	(525.983.053)	525.983.053
ABD Doları riskinden korunan kısım	37.524.162	(37.524.162)	38.156.852	(38.156.852)
ABD Doları Net Etki	(488.458.891)	488.458.891	(487.826.201)	487.826.201
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(293.273)	293.273	(293.273)	293.273
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(293.273)	293.273	(293.273)	293.273
GBP kurunun %20 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	54	(54)	54	(54)
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	54	(54)	54	(54)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2020	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(373.066.239)	373.066.239	(373.066.239)	373.066.239
ABD Doları riskinden korunan kısım	21.807.016	(21.807.016)	2.994.304	(2.994.304)
ABD Doları Net Etki	(351.259.223)	351.259.223	(370.071.935)	370.071.935
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	173.009	(173.009)	173.009	(173.009)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	173.009	(173.009)	173.009	(173.009)
GBP kurunun %20 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	30	(30)	30	(30)
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	30	(30)	30	(30)

Grup'un raporlama dönemi sonunda değerlemede kullandığı, T.C. Merkez Bankası döviz kurları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
ABD Doları	13,3290	7,3405
Avro	15,0867	9,0079
GBP	17,9667	9,9438

Sermaye yönetimi

Grup sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Grup'un amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır. Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/net kaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Toplam yükümlülükler	3.591.288.786	2.497.663.553
Hazır değerler	(264.214.120)	(139.316.960)
Net yükümlülük	3.327.074.666	2.358.346.593
Özkaynaklar	4.138.127.237	3.607.213.978
Net kaynak	7.465.201.903	5.965.560.571
Net yükümlülük/net kaynak oranı	%45	%40

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer bilgisi ve istekli taraflar arasında piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Grup finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Grup'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari ve diğer alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Değişken ve sabit faiz oranlarına sahip vadeli TL ve yabancı para cinsinden kredilerinin 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri Not 6'da açıklanmıştır.

Gerçeğe uygun değer tahmini

Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır (Not 11).

Grup'un, 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerindeki gerçeğe uygun değeri ile ölçülmüş varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Varlıklar	31 Aralık 2021			
	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	6.978.310.002	-	6.978.310.002
Toplam varlıklar	-	6.978.310.002	-	6.978.310.002

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

Varlıklar	31 Aralık 2020			
	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	5.276.965.741	-	5.276.965.741
Toplam varlıklar	-	5.276.965.741	-	5.276.965.741

Grup'un finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki gibidir:

- Seviye 1: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci kategoride belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Grup, gerçeğe uygun değer tespiti için kullanılan yöntemle ilişkin detayları Not 2 ve 11'de açıklamıştır.
- Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Grup, gerçeğe uygun değer tespiti için kullanılan yöntemle ilişkin detayları Not 2 ve 11'de açıklamıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Gerçeğe uygun değeri gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin iskonto oranlarında %0,5 oranında artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit kalması durumunda, sırasıyla kar 200.921.519 TL az, 209.000.296 TL fazla olacaktır (31 Aralık 2020: 157.814.550 TL az, 164.345.492 TL fazla olacaktır). 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihi itibarıyla gelir indirgeme yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Akasya	%21,5	%0,5	134.018.685	(128.842.984)
Akbatı	%20,0	%0,5	50.082.611	(48.137.536)
Uşaklıgil	%21,7	%0,5	10.829.000	(10.414.000)
Erenköy	%21,6	%0,5	14.070.000	(13.527.000)
31 Aralık 2020	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Akasya	%18	%0,5	110.924.947	(106.515.038)
Akbatı	%18	%0,5	45.430.433	(43.628.713)
Uşaklıgil	%18	%0,5	7.990.112	(7.670.799)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 31 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Caddebostan ruhsat başvurusu hk.

Şirket'in sahip ve maliki bulunduğu İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde Pafta No. 106, Ada No. 1435 ve Parsel No. 39'da kayıtlı taşınmaz ile ilgili olarak yapı ruhsatı düzenlenmesi talebiyle Şirket tarafından 1 Şubat 2022 tarihinde T.C. Kadıköy Belediye Başkanlığı'na müracaat edilmiştir.

Kayıtlı Sermaye Tavanının Arttırılması ve Esas Sözleşme Tadili Hk.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-18.1) sayılı "Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği" hükümleri uyarınca Kayıtlı Sermaye Sistemine tabi olan Şirket'in 2024 yılı sonuna kadar geçerli kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000,00-TL olup Şirket'in ödenmiş sermaye tutarı 805.000.000,00-TL' dir. Kayıtlı sermaye tavanı içinde sermaye artırımına esas 195.000.000,00-TL kalmış olup, Yönetim Kurulu'nca ekonomik konjonktürün Şirket'in sermayesinde gerektirebileceği değişikliklere istinaden Şirket'in kayıtlı sermaye tavanının 1.000.000.000,00-TL'den 2.000.000.000,00-TL'ye yükseltilmesi ve kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik süresinin 2022-2026 yılları olarak belirlenmesi amacı ile Şirket Esas Sözleşmesi'nin "SERMAYE VE PAYLAR" başlıklı 8. maddesinin tadil edilmesine ve kayıtlı sermaye tavanının artırılması ve süresi için izin alınmak üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurulmasına ve tadil tasarısının Sermaye Piyasası Kurulu'na ve T.C. Ticaret Bakanlığı'na sunularak gerekli izinlerin alınmasına ve tadil tasarısının Genel Kurul'un onayına arz edilmesine karar verilmiştir.

Beykoz imar planı

Karlıtepe 'nin mülkiyetindeki parselleri, ve Şirket'in kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesi imzalamış olduğu parselleri de içine alan; "İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Gümüşsuyu ve İncirköy Mahallelerinin Bir Kısımına Ait 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" Bakanlık Makamının 15 Aralık 2021 tarih ve 2458286 sayılı Olurları ile 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi uyarınca onaylanmıştır.

Söz konusu plan, 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca 5 Ocak 2022 – 3 Şubat 2022 tarihleri arasında 1 ay (30 gün) süre ile İstanbul Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ilan panosu ve (<https://istanbul.csb.gov.tr/istanbul-ili-beykoz-ilcesi-gumussuyu-ve-incirkoy-mahallelerinin-bir-kismina-ait-1-5000-olcekli-koruma-amacli-nazim-imar-planı-ve-1-1000-olcekli-koruma-amacli-imar-planı-duyuru-421828>) web adresinde 5 Ocak 2022 tarihinde askıya çıkarılmıştır.

Askıda bulunan İmar Planına ilişkin Şirket'in incelemeleri devam etmekte olup, süresi içinde gerekli görülen itirazlarda bulunulacak ve sonuçları takip edilecektir.

NOT 32 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 32 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili düzenleme	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	257.010.980	136.990.130
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	7.069.716.762	5.674.818.871
C	İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	145.007.326	107.740.047
	İlişkili taraflardan			
	alacaklar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	19.158.867	15.103.118
	Diğer varlıklar		222.773.530	162.002.041
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	7.713.667.465	6.096.654.207
E	Finansal borçlar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.114.213.291	2.435.825.579
G	Diğer finansal yükümlülükler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	Finansal kiralama borçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
	İlişkili taraflara			
	borçlar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	399.286.290	-
I	Özkaynaklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	4.138.127.237	3.607.213.978
	Diğer kaynaklar		62.040.647	53.614.650
D	Toplam kaynaklar (pasif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	7.713.667.465	6.096.654.207

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili düzenleme	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli -vadesiz mevduat/ özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	256.852.695	136.637.259
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	69.317.067	39.292.188
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	11.446.569	3.255.194
J	Gayri nakdi krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	5.678.800	5.741.919
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L	Tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	191.620.323	59.598.352

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 32 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2021 (%)	31 Aralık 2020 (%)	Asgari / Azami Oran (%)
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)	-	-	≤10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler ((B+A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	92	93	≥51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler ((A+C-A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	5	4	≤49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları ((A3+B1+C1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	<1	<1	≤49
5 Atıl tutulan arsa/araziler (B2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)	-	-	≤20
6 İşletmeciler şirkete iştirak (C2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	<1	<1	≤10
7 Borçlanma sınırı (E+G+H+J)/I	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	85	68	≤500
8 Döviz cinsinden vadeli -vadesiz mevduat/ özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı (A2-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	3	2	≤10
9 Tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	2	<1	≤10

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla portföy tablosunda yer alan iştiraklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Karlıtepe	70.341.272	70.000.069
WMG London	63.219.486	34.484.785
Aksu Real Estate	6.097.581	4.807.403
Akyaşam	11.446.568	3.255.193
	151.104.907	112.547.450

Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Karlıtepe, Aksu Real Estate ve Akyaşam ve iş ortaklığı WMG London için 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerlendirme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan iştiraklerin değerleri belirlenirken, Aksu Real Estate, Akyaşam, Karlıtepe ve WMG London için, Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan bireysel finansal tablolarındaki net varlık değerleri, Şirket'in yatırımlarındaki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır. Bu şekilde ilgili yatırımların sahibi oldukları ve gerçeğe uygun değerleri ile bireysel finansal tablolarında takip ettikleri yatırım amaçlı gayrimenkullerinden, bilanço tarihi itibarıyla net alacak/yükümlülükleri eklenmek/çıkarılmak suretiyle belirlenen net değerlerin söz konusu yatırımların gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığı kabul edilmiştir.

.....