

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
DİPNOTLAR**

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

SAYFA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKİŞ TABLOLARI.....	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR..	6-44
NOT 1 ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	6-10
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	10-17
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	17-18
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	19
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	20
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	20-22
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	22-23
NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	23
NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	24-25
NOT 10 TÜREV ARAÇLAR.....	25-27
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	27-28
NOT 12 PROJE HALİNDEKİ STOKLAR VE STOKLAR.....	28-29
NOT 13 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	29
NOT 14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	29
NOT 15 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	30-32
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	33
NOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ.....	33
NOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	34
NOT 19 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	34
NOT 20 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	35
NOT 21 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	35
NOT 22 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	36-38
NOT 23 YABANCI PARA POZİSYONU	38-40
NOT 24 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	41
NOT 25 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	42-44

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		1.175.959.862	574.831.168
Nakit ve nakit benzerleri	4	682.729.011	264.214.120
Finansal yatırımlar	5	44.764.175	9.479.817
Ticari alacaklar	7	75.096.065	54.399.180
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	22	62.534	10.073
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		75.033.531	54.389.107
Diğer alacaklar		22.065.743	11.747.295
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	22.065.743	11.747.295
Stoklar	12	730.542	355.931
Proje halindeki stoklar	12	178.265.962	159.860.675
Peşin ödenmiş giderler	9	71.395.428	11.350.802
Türev araçlar	10	99.027.475	63.039.367
- Alım satım amaçlı türev araçlar		10.311.369	-
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		88.716.106	63.039.367
Diğer dönen varlıklar		1.885.461	383.981
Duran varlıklar		9.985.807.834	7.154.584.855
Finansal yatırımlar	5	1.826.490	-
Diğer alacaklar		26.363.222	20.823.479
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	22	24.746.976	19.158.867
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	1.616.246	1.664.612
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	72.840.123	63.219.486
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	9.747.815.587	6.978.310.002
Maddi duran varlıklar		29.759.004	29.203.320
Maddi olmayan duran varlıklar		4.213.290	4.657.626
- Şerefiye		707.175	707.175
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		3.506.115	3.950.451
Ertelenmiş vergi varlığı		285.560	489.160
Peşin ödenmiş giderler	9	36.931.301	40.648.730
Türev araçlar	10	61.461.726	13.906.268
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		61.461.726	13.906.268
Diğer duran varlıklar	14	4.311.531	3.326.784
Toplam varlıklar		11.161.767.696	7.729.416.023

1 Ocak - 30 Eylül 2022 hesap dönemine ait özet konsolide finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 2 Kasım 2022 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

Takip eden dipnotlar, özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2022 VE 31 ARALIK 2021 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		1.910.072.148	1.245.928.174
Kısa vadeli borçlanmalar	6	620.413.626	204.200.808
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	631.248.201	574.507.547
Ticari borçlar		42.920.547	26.203.527
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7,22	30.592.383	9.920.455
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	12.328.164	16.283.072
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		6.775.196	4.792.766
Diğer borçlar		552.757.124	413.899.892
- İlişkili taraflara diğer borçlar	22	537.256.791	399.286.290
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	15.500.333	14.613.602
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	34.243.325	3.480.349
Türev araçlar	10	6.503.963	2.677.325
- Alım satım amaçlı türev araçlar		1.420.900	2.677.325
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		5.083.063	-
Kısa vadeli karşılıklar	15	14.416.271	15.422.439
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		1.600.569	850.232
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		12.815.702	14.572.207
Dönem karı vergi yükümlülüğü		793.895	743.521
Uzun vadeli yükümlülükler		2.302.133.289	2.345.360.612
Uzun vadeli borçlanmalar	6	2.290.128.255	2.335.504.936
Ticari borçlar		6.127.024	5.408.831
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	6.127.024	5.408.831
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	548.213	1.447.311
Uzun vadeli karşılıklar		5.329.797	2.999.534
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		5.329.797	2.999.534
Özkaynaklar		6.949.562.259	4.138.127.237
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		6.949.562.259	4.138.127.237
Ödenmiş sermaye	21	805.000.000	805.000.000
Sermaye düzeltme farkları		121.877.344	121.877.344
Birleşme denkleştirme hesabı		870.289.152	870.289.152
Paylara ilişkin primler		50.873.176	50.873.176
Geri alınmış paylar		(10.278.607)	(10.278.607)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		(4.193.182)	(2.069.556)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(4.193.182)	(2.069.556)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		160.160.900	47.017.238
- Yurt dışındaki işletmelerin çevriminden kaynaklanan yabancı para çevrim farkları		54.923.045	44.906.824
- Nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)		105.237.855	2.110.414
Ortak yönetime tabi işletmelerin içeren birleşmelerin etkisi		(4.109.167)	(4.109.167)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		122.379.253	122.379.253
Diğer yedekler		54.696.807	54.696.807
Geçmiş yıllar karları		2.082.451.597	1.844.534.148
Net dönem karı		2.700.414.986	237.917.449
Toplam kaynaklar		11.161.767.696	7.729.416.023

Takip eden dipnotlar, özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2022	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2022	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2021	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2021
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	16	578.706.748	224.653.196	266.072.045	123.680.952
Satışların maliyeti (-)	16	(145.645.727)	(58.638.485)	(65.669.556)	(25.483.516)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		433.061.021	166.014.711	200.402.489	98.197.436
Genel yönetim giderleri (-)	17	(44.127.184)	(15.818.020)	(22.641.761)	(7.521.119)
Pazarlama giderleri (-)	17	(3.990.676)	(1.508.822)	(1.801.485)	(673.236)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	27.952.209	9.851.516	20.767.758	3.687.851
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(31.691.866)	(13.516.212)	(16.671.870)	(4.510.730)
Esas faaliyet karı		381.203.504	145.023.173	180.055.131	89.180.202
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	19	3.277.296.573	66.187.200	47.918.132	47.918.132
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	13	(2.090.849)	(745.342)	(1.374.695)	(410.082)
Finansman geliri /(gideri) öncesi faaliyet karı		3.656.409.228	210.465.031	226.598.568	136.688.252
Finansman gelirleri	20	261.016.024	75.295.521	195.582.413	104.935.819
Finansman giderleri (-)	20	(1.214.794.241)	(355.378.441)	(671.848.706)	(175.731.752)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		2.702.631.011	(69.617.889)	(249.667.725)	65.892.319
Dönem vergi gideri		(2.012.425)	(859.159)	(378.306)	(186.767)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri		(203.600)	96.846	44.348	4.530
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)		2.700.414.986	(70.380.202)	(250.001.683)	65.710.082
DÖNEM KARI/(ZARARI)		2.700.414.986	(70.380.202)	(250.001.683)	65.710.082
Dönem karının (zararının) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		2.700.414.986	(70.380.202)	(250.001.683)	65.710.082
Pay başına kazanç / (kayıp)	21	3,35	(0,09)	(0,49)	0,08
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar		(2.123.626)	(1.657.715)	(107.401)	(289.215)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		(2.123.626)	(1.657.715)	(107.401)	(289.215)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		113.143.662	32.762.108	24.845.923	1.482.821
Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir/(gider)	10	103.127.441	31.133.298	18.056.352	1.871.808
Yurtdışındaki işletmelerin çevriminden kaynaklanan yabancı para çevrim farkları		10.016.221	1.628.810	6.789.571	(388.987)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		111.020.036	31.104.393	24.738.522	1.193.606
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		2.811.435.022	(39.275.809)	(225.263.161)	66.903.688
Toplam kapsamlı gelir / (gider) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		2.811.435.022	(39.275.809)	(225.263.161)	66.903.688

Takip eden dipnotlar, özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları(1)	Yatırımdaki İşletmelerin Çevriminden Kaynaklanan Yabancı Para Çevrim Farkları(2)	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları Denkleştirme (Kayıpları) (2)	Birleşme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Diğer Yedekler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		
												Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı/(Zararı)	Özkaynaklar Toplamı
ÖNCEKİ 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	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	-	-	-	(107.401)	6.789.571	18.056.352	-	-	-	-	-	-	(250.001.683)	(225.263.161)
30 Eylül 2021														
itibarıyla bakiye	805.000.000	121.877.344	50.873.176	(1.133.076)	22.558.210	(4.333.279)	870.289.152	(10.278.607)	(4.109.167)	54.696.807	122.379.253	1.844.534.148	(250.001.683)	3.622.352.278
CARİ DÖNEM														
1 Ocak 2022														
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
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	237.917.449	(237.917.449)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(2.123.626)	10.016.221	103.127.441	-	-	-	-	-	-	2.700.414.986	2.811.435.022
30 Eylül 2022														
itibarıyla bakiye	805.000.000	121.877.344	50.873.176	(4.193.182)	54.923.045	105.237.855	870.289.152	(10.278.607)	(4.109.167)	54.696.807	122.379.253	2.082.451.597	2.700.414.986	6.949.562.259

- (1) Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler
(2) Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler

Takip eden dipnotlar, özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2021
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		326.801.889	410.766.642
Dönem net karı/(zararı)		2.700.414.986	(250.001.683)
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(2.549.482.617)	428.427.963
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	3	3.009.098	2.753.440
Değer düşüklüğü/(iptali) ile ilgili düzeltmeler		-	5.834.394
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		3.240.074	3.250.114
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	289.839.108	109.749.297
Gerçekleşmemiş yabancı para kur farkları ile ilgili düzeltmeler		427.676.759	353.329.032
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler		2.216.025	333.958
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler, net	19	(3.216.133.973)	(47.913.132)
Özkaynak yönetimiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	13	2.090.849	1.374.695
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	19	(61.162.600)	(5.000)
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler		(257.957)	(278.835)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		372.661.413	254.294.113
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(2.501.346)	(25.053.268)
Ticari alacaklardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(10.710.503)	24.377.910
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		16.690.680	16.008.086
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(35.284.358)	(2.221.238)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		404.466.940	241.182.623
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/(artış)		(35.289.206)	(35.617.025)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		439.756.146	276.799.648
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		523.593.782	432.720.393
Vergi iadeleri/(ödemeleri)		(195.479.851)	(21.520.142)
Diğer nakit girişleri/(çıkışları)		(1.312.042)	(433.609)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		503.461.636	(9.318.587)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(3.120.446)	(550.100)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		509.090.397	570.000
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(681.825)	(9.338.487)
Diğer nakit girişleri		(1.826.490)	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(564.815.451)	(369.298.509)
Pay ihracından kaynaklanan nakit girişi		-	250.460.937
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		-	(10.059.476)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	1.167.417.164	405.537.215
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(1.578.564.615)	(878.714.725)
Türev araçlardan nakit girişleri		117.639.931	18.702.358
Türev araçlardan nakit çıkışları		(1.527.621)	(8.418.976)
Alınan faiz		21.018.669	15.488.963
Ödenen faiz	6	(272.143.911)	(156.896.778)
Diğer nakit çıkışları	4	(18.655.068)	(5.398.027)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		265.448.074	32.149.546
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		134.411.749	34.716.205
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		399.859.823	66.865.751
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	216.328.741	112.944.804
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	616.188.564	179.810.555

Takip eden dipnotlar, özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(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 2017 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 2017 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.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Raif Ali Dinçkök	14,92	120.138.980
Akkök Holding A.Ş.	14,66	118.039.924
Alize Dinçkök	8,98	72.297.587
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	8,15	65.593.126
Alina Dinçkök	5,67	45.661.757
Diğer, halka açık hisseler dahil (*)	47,62	383.268.626
Toplam ödenmiş sermaye	100,00	805.000.000

(*) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Akış GYO hisselerinin %44,65'lik kısmı Borsa İstanbul A.Ş. ("BİST")'de fiili dolaşımdadır.

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	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

30 Eylül 2022 itibarıyla, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 36.353.240 adet pay karşılığı 36.353.240 TL'den oluşmaktadır. (31 Aralık 2021: A grubu 36.353.240 adet pay karşılığı 36.353.240 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.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.000.000.000 TL'dir (31 Aralık 2021: 1.000.000.000 TL). Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 805.000.000 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 805.000.000 adet paydan oluşmaktadır (31 Aralık 2021: 805.000.000 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 805.000.000 adet paydan oluşmaktadır).

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 237 kişidir (31 Aralık 2021: 241 kişi).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(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			
	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	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 bulunmaktır. 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.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Akasya Çocuk

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

	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı	50,00	50,00	50,00	50,00

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

30 Eylül 2022 tarihinde sona eren döneme ait ara dönem özet konsolide finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 2 Kasım 2022 tarihinde onaylanmıştır.

Bu özet 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

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

Ayrıca özet konsolide finansal tablolar KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

İşletmeler, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Grup bu çerçevede, ara dönemlerde özet konsolide finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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 ("TMS 29") kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir. Bu konsolide finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamında yeni bir açıklama yapılmamış olup, 30 Eylül 2022 tarihli ara dönem özet konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

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 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren dokuz aylık performans sonuçlarına, faaliyetlerinin dönemselliğinden kaynaklanan herhangi bir etki bulunmamaktadır.

İşletmenin sürekliliği

Grup, özet konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

i) 30 Eylül 2022 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

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.

TFRS 16 'Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları' kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasında ilişkin değişiklikler

COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020'de, 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. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021'den 30 Haziran 2022'ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

TFRS 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 yansıtacaktır.
- **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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 ‘Türkiye Finansal Raporlama Standartları’nın İlk Uygulaması’, TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’, TMS 41 ‘Tarımsal Faaliyetler’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

Söz konusu değişikliklerin Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) 30 Eylül 2022 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

TMS 1 “Finansal tabloların Sunuluşu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği

Yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" 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’de bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin neyi ifade ettiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

TMS 12, Tek bir işlemde 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 muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(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.

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 özet 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.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan özet konsolide finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, TFRS’nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları, 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap döneminde kullanılan muhasebe politikaları ile uyumludur. Bu ara dönem özet konsolide finansal tablolar 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap dönemine ait yıllık finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

30 Eylül 2022 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(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

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar. 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla ara dönem konsolide finansal tablolardaki önemli muhasebe tahmin ve varsayımları, 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolarda detaylı olarak açıklanan önemli muhasebe tahmin ve varsayımları ile tutarlıdır.

a) Cari oran dengesi

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Grup'un dönen varlıkları 1.175.959.862 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.910.072.148 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 734.112.286 TL aşmıştır. Grup, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir

Bunun dışında Grup, takip eden yıl içerisinde yaklaşık 1.123 milyon TL kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

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 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla 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 65.088 m² kiralanabilir alana sahip Akbatı Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("Reel") tarafından hazırlanan 6 Temmuz 2022 tarihli ve AKSGY-2206002 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 2.587.458.000 TL olarak belirlenmiştir.

	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı
30 Eylül 2022	Ortalama %27,5	Ortalama %20	%7,5

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(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)

Akasya AVM

Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla -yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Akasya AVM, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1083 Ada 68 Parsel üzerinde kain toplam 41.357 m² arsa üzerinde yer almaktadır. Akasya Projesi'nde, 412.882 m² inşaat ve 87.068 m² kiralanabilir alana sahip Akasya Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel tarafından hazırlanan 6 Temmuz 2022 tarihli ve AKSGY-2206003 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 6.469.074.000TL olarak belirlenmiştir.

	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı
30 Eylül 2022	Ortalama % 27,5	Ortalama % 21	%7,5

Sosyal tesis

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

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel tarafından 6 Temmuz 2022 tarihli ve AKSGY-2206012 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 52.290.000 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.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Erenköy projesinin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Lotus") tarafından hazırlanan 6 Temmuz 2022 tarihli ve 2022/698 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Erenköy projesinin gerçeğe uygun değeri raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 618.650.000 TL olarak belirlenmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(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)

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.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel tarafından hazırlanan 6 Temmuz 2022 tarihli ve AKSGY-2206013 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 19.350.000 TL olarak belirlenmiştir.

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 - 30 Eylül 2022	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	162.576.585	388.983.242	27.146.921	-	578.706.748
Satışların maliyeti (-)	(42.682.305)	(102.381.196)	(582.226)	-	(145.645.727)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	119.894.280	286.602.046	26.564.695	-	433.061.021
Genel yönetim giderleri (-)	(814.639)	(14.837.194)	(2.370.195)	(26.105.156)	(44.127.184)
Pazarlama giderleri (-)	(535.282)	(3.455.394)	-	-	(3.990.676)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	7.682.853	16.153.175	1.125.702	2.990.479	27.952.209
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(6.349.777)	(14.592.758)	(8.791.567)	(1.957.764)	(31.691.866)
Esas faaliyet karı	119.877.435	269.869.875	16.528.635	(25.072.441)	381.203.504
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	921.922.000	2.163.760.292	191.614.281	-	3.277.296.573
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/ (zararlarından) paylar	-	-	-	(2.090.849)	(2.090.849)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı	1.041.799.435	2.433.630.167	208.142.916	(27.163.290)	3.656.409.228
Finansman gelirleri	-	97.493.693	4.660.131	158.862.200	261.016.024
Finansman giderleri (-)	(11.643)	(752.497.022)	(298.701.504)	(163.584.072)	(1.214.794.241)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	1.041.787.792	1.778.626.838	(85.898.457)	(31.885.162)	2.702.631.011
Dönem vergi gideri	(590.645)	(1.421.780)	-	-	(2.012.425)
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	(59.756)	(143.844)	-	-	(203.600)
Dönem karı	1.041.137.391	1.777.061.214	(85.898.457)	(31.885.162)	2.700.414.986

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

1 Ocak - 30 Eylül 2021	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	83.001.797	170.238.416	12.831.832	-	266.072.045
Satışların maliyeti (-)	(21.316.417)	(44.132.509)	(220.630)	-	(65.669.556)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	61.685.380	126.105.907	12.611.202	-	200.402.489
Genel yönetim giderleri (-)	(312.656)	(4.789.662)	(1.453.677)	(16.085.766)	(22.641.761)
Pazarlama giderleri (-)	(415.193)	(1.386.292)	-	-	(1.801.485)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	3.200.121	9.117.589	986.641	7.463.407	20.767.758
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(1.329.298)	(4.512.171)	(6.114.243)	(4.716.158)	(16.671.870)
Esas faaliyet karı	62.828.354	124.535.371	6.029.923	(13.338.517)	180.055.131
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	47.918.132	-	47.918.132
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/ (zararlarından) paylar	-	-	-	(1.374.695)	(1.374.695)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı	62.828.354	124.535.371	53.948.055	(14.713.212)	226.598.568
Finansman gelirleri	-	95.838.577	18.195.307	81.548.529	195.582.413
Finansman giderleri (-)	(6.082)	(377.446.121)	(151.559.311)	(142.837.192)	(671.848.706)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı	62.822.272	(157.072.173)	(79.415.949)	(76.001.875)	(249.667.725)
Dönem vergi gideri	(135.814)	(242.492)	-	-	(378.306)
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	15.921	28.427	-	-	44.348
Dönem zararı	62.702.379	(157.286.238)	(79.415.949)	(76.001.875)	(250.001.683)

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla bölüm varlıkları ve yükümlülükleri:

	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	Varlık	Yükümlülük	Varlık	Yükümlülük
Akasya Projesi	6.720.732.685	2.179.717.149	4.637.980.463	1.883.993.870
Akbatı Projesi	2.645.550.685	11.273.288	1.699.215.623	7.511.610
Diğer	1.014.183.629	784.079.726	1.168.160.468	1.011.349.103
Dağıtılmamış	781.300.697	1.237.135.274	224.059.469	688.434.203
Toplam	11.161.767.696	4.212.205.437	7.729.416.023	3.591.288.786

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ilişkin yatırım harcamaları ve amortisman giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022		30 Eylül 2021	
	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri
Akasya Projesi	2.567.914	1.402.261	9.422.007	1.297.987
Akbatı Projesi	190.053	505.969	115.054	522.735
Diğer	2.106.943	-	25.014.269	-
Dağıtılmamış	1.412.404	1.100.868	359.945	932.718
Toplam	6.277.314	3.009.098	34.911.275	2.753.440

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kasa	205.056	135.110
Banka	682.523.955	264.079.010
- Vadesiz mevduat	84.081.729	5.877.457
- Vadeli mevduat	598.442.226	258.201.553

Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	682.729.011	264.214.120
---	--------------------	--------------------

Blokeli mevduatlar (-)	(66.540.447)	(47.885.379)
------------------------	--------------	--------------

Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	616.188.564	216.328.741
---	--------------------	--------------------

30 Eylül 2022 tarihinde, Grup'un kullanmış olduğu kredilere ilişkin 66.540.447 TL blokeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 47.885.379 TL).

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
30 güne kadar	598.442.226	258.201.553
	598.442.226	258.201.553

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
ABD Doları	442.783.047	242.754.470
Avro	10.086.856	108.630
GBP	309	269
Diğer	221.472	184.201
	453.091.684	243.047.570

Vadeli mevduatlara ilişkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022 (%)	31 Aralık 2021 (%)
Türk Lirası	11,00 – 19,60	13,55 – 17,50
ABD Doları	3,00 – 4,00	0,95

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri (*)	44.764.175	9.479.817
	44.764.175	9.479.817

(*) Akasya AVM kira alacakları HSBC Middle East Limited'e ve HSBC Bank A.Ş.'ye rehinlidir ve Akbatı AVM ve Cadde kira alacakları Yapı Kredi'ye temlikli olup Çiftelhavuzlar projesinin kat karşılığı sözleşmesi kapsamındaki ödemeler Yapı Kredi bloke hesaba aktarılmaktadır. İlgili bakiyeler sırasıyla, 4.339.117 TL ve 40.425.058 TL'dir (31 Aralık 2021: İlgili bakiyeler sırasıyla, 8.768.444 TL ve 711.373 TL'dir).

Grup'un uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Venuex Bilişim Teknolojileri A.Ş. (**)	1.826.490	-
	1.826.490	-

(**) Akyaşam'ın, Venuex Bilişim Teknolojileri A.Ş. 'deki payı %1,49'dur.

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	446.913.626	204.200.808
İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler	173.500.000	-
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	620.413.626	204.200.808
Banka kredileri	631.248.201	574.507.547
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	631.248.201	574.507.547
Banka kredileri	2.290.128.255	2.335.504.936
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	2.290.128.255	2.335.504.936
	2022	2021
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	3.114.213.291	2.435.825.579
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	1.167.417.164	405.537.215
Anapara ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(1.578.564.615)	(878.714.725)
Ödenen faiz	(272.143.911)	(156.896.778)
Tahakkuk	294.401.872	137.236.735
Kur Farkı	816.466.281	400.553.587
30 Eylül itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	3.541.790.082	2.343.541.613

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

a) Banka kredileri

	30 Eylül 2022			31 Aralık 2021		
	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL
Kısa vadeli finansal borçlanmalar:						
TL cinsinden krediler	25,16	368.268.282	368.268.282	20,00	204.200.808	204.200.808
Avro cinsinden krediler	9,54	4.335.585	78.645.344	-	-	-
		446.913.626			204.200.808	
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:						
ABD Doları cinsinden krediler	8,79	25.271.767	468.000.272	6,95	36.062.474	480.676.716
TL cinsinden krediler	30,20	163.247.929	163.247.929	16,23	93.830.831	93.830.831
		631.248.201			574.507.547	
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:						
ABD Doları cinsinden krediler	8,79	96.872.141	1.793.946.118	6,87	150.786.655	2.009.835.324
TL cinsinden krediler	24,55	496.182.137	496.182.137	19,00	325.669.612	325.669.612
		2.290.128.255			2.335.504.936	

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

a) Banka kredileri (Devamı)

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Banka kredileri:		
2023	159.438.214	488.506.139
2024	618.118.376	501.032.301
2025	1.106.374.127	855.077.408
2026	137.954.373	159.266.549
2027	118.658.548	143.833.436
2028	149.584.617	187.789.103
	2.290.128.255	2.335.504.936

b) İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler

30 Eylül 2022 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
TRFAIGY22315	29	173.500.000	26 Ağustos 2022	17 Şubat 2023	173.500.000
					173.500.000

Şirket, 26 Ağustos 2022 tarihinde Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile nitelikli yatırımcılara satışa sunulan 173.500.000 TL nominal değerli, 175 gün vadeli, iskontolu faizli bono ihracı gerçekleştirmiştir.

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alıcılar	80.710.000	52.403.263
Alacak senetleri	13.697.647	18.890.360
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 22)	62.534	10.073
	94.470.181	71.303.696
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılıkları	(19.095.910)	(16.368.347)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(278.206)	(536.169)
	75.096.065	54.399.180

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Beklenen kredi zarar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(16.368.347)	(16.072.082)
Dönem karşılık gideri	(4.263.958)	(1.211.823)
Konusu kalmayan karşılıklar	1.536.395	1.530.147
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	(19.095.910)	(15.753.758)

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Not 22)	30.592.383	9.920.455
Tedarikçilere borçlar	12.328.164	16.283.072
	42.920.547	26.203.527

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	6.127.024	5.408.831
	6.127.024	5.408.831

NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	4.892.491	2.886.019
Diğer (*)	17.173.252	8.861.276
	22.065.743	11.747.295

(*) Akyaşam'ın hisse senedine dönüştürülebilir tahvil yoluyla borç vermek suretiyle gerçekleştirdiği ileride hisse senedine dönüşebilecek start-up yatırımlarına ilişkin oluşmuş bakiyedir.

İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar

Verilen depozito ve teminatlar	1.616.246	1.664.612
	1.616.246	1.664.612

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	14.348.987	14.160.801
Sosyal güvenlik prim borçları	1.085.177	412.423
Diğer	66.169	40.378
	15.500.333	14.613.602

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenen finansman giderleri (*)	59.332.613	4.041.322
Peşin ödenen proje giderleri (**)	4.346.293	4.279.333
Peşin ödenen sigorta gideri	3.861.148	949.553
Tedarikçilere verilen avanslar	731.863	336.787
Proje kapsamında verilen avanslar	572.805	563.804
Diğer	2.550.706	1.180.003
	71.395.428	11.350.802

(*) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla ödenen veya tahakkuk eden finansman kaynaklı giderlerden oluşmaktadır.

(**) Sözleşme kapsamında ilgili dönemlerde gelir tablosuna kaydedilecektir.

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenen proje giderleri (*)	14.239.149	17.186.389
Proje kapsamında verilen avanslar (**)	11.446.077	11.446.076
Peşin ödenen finansman giderleri (***)	9.931.383	11.556.518
Diğer	1.314.692	459.747
	36.931.301	40.648.730

(*) Sözleşme kapsamında ilgili dönemlerde gelir tablosuna kaydedilecektir.

(**) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla proje kapsamında verilen avanslar, Akış - Mudanya Adi Ortaklığı'nın Beykoz Arsaları kapsamında verdiği uzun vadeli avansları içermektedir .

(***) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla ödenen veya tahakkuk eden finansman kaynaklı giderlerden oluşmaktadır.

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar - Çiftehavuzlar projesi (*)	25.000.000	-
Alınan avanslar - Akasya projesi	4.112.980	1.175.377
Sponsorluk gelirleri	2.566.602	-
Alınan avanslar - Akbatı projesi	1.548.595	465.928
Katkı payı gelirleri (**)	1.015.148	1.069.044
Alınan avanslar - Erenköy projesi	-	770.000
	34.243.325	3.480.349

(*) Çiftehavuzlar projesi ile ilgili kat karşılığı inşaat işi sözleşmesinin imzalanması kapsamında alınan avanstandır.

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Katkı payı gelirleri (*)	530.506	1.352.980
Alınan avanslar - Akbatı projesi	17.707	94.331
	548.213	1.447.311

(*) 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

Grup, 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 2023'den Haziran 2023'ye kadar döviz alım hakkı sözleşmesi yapılmış olup, riskten korunma muhasebesine dahil edilmiştir.

2022 yılında Nisan ve Mayıs aylarında ABD doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan beş farklı kredi üzerinde Temmuz 2022'den Mart 2023'e kadar vadeli döviz alım sözleşmesi yapılmış olup, riskten korunma muhasebesi kriterlerini sağlayan sözleşmeler riskten korunma muhasebesine dahil edilmiştir.

Gerçeğe uygun değeri kara/zarara yansıtılan türev araçlar

Grup, 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. 2022 yılı Mart ayında işlem erken kapatılmıştır.

2022 yılında Mart ve Nisan aylarında ABD doları cinsinden finansal borç ödemeleri için 2022 yılındaki çeşitli vadelere döviz alım hakkı sözleşmeleri yapılmıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 10 – TÜREV ARAÇLAR (Devamı)

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla türev araçlar ve gerçeğe uygun değerlerini gösteren tablolar aşağıdadır:

30 Eylül 2022				Raiç değerler	
	Alım Kontrat Tutarı (ABD Doları)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Satım Kontrat Tutarı (USD)	Varlıklar	Yükümlülükler
<i>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</i>					
Döviz alım-satım hakkı	15.502.000	278.541.776	-	26.789.902	5.083.063
Faiz takas işlemleri	21.555.425	-	21.555.425	61.926.204	-
<i>Alım satım amaçlı</i>					
Döviz alım-satım hakkı	9.753.000	174.457.426	-	10.311.369	1.420.900
Kısa vadeli türev araçlar	46.810.425	452.999.202	21.555.425	99.027.475	6.503.963
<i>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</i>					
Faiz takas işlemleri	77.840.262	-	77.840.262	61.461.726	-
Uzun vadeli türev araçlar	77.840.262	-	77.840.262	61.461.726	-
Toplam türev araçlar	124.650.687	452.999.202	99.395.687	160.489.201	6.503.963

31 Aralık 2021				Raiç değerler		
	Alım Kontrat Tutarı (ABD Doları)	Satım Kontrat Tutarı (Avro)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Satım Kontrat Tutarı (USD)	Varlıklar	Yükümlülükler
<i>Nakiş 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>Nakiş 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.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 10 – TÜREV ARAÇLAR (Devamı)

30 Eylül 2022 ve 2021 itibarıyla türev finansal araçların makul değerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	74.268.310	(1.709.120)
Gerçeğe uygun değer farkı gelir/gidere yansıtılan türev finansal varlıklar/(yükümlülükler), net	(23.410.513)	(5.317.597)
Diğer kapsamlı gelirlere yansıtılan nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	103.127.441	18.056.352
Toplam türev finansal (yükümlülükler)/varlıklar, net, 30 Eylül	153.985.238	11.029.635

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	2022	2021
Dönem başı kayıtlı değer, 1 Ocak	6.978.310.002	5.276.965.741
Dönem içi ilaveler		
- Direkt alımlar	681.825	9.338.487
Gerçeğe uygun değer artışları	3.216.133.973	47.913.132
Yabancı para çevrim farkları	617.584	264.124
Transfer	-	408.086.868
Çıkışlar	(447.927.797)	(565.000)
Net kayıtlı değer, 30 Eylül	9.747.815.587	5.742.003.352

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin grup bazında hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	Yabancı para çevrim farkları	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer artış ve azalışları	30 Eylül 2022
Akasya AVM (*)	4.435.382.000	-	681.825	(53.860.000)	2.081.457.691	6.463.661.516
Akbatı AVM	1.665.536.000	-	-	-	921.922.000	2.587.458.000
Erenköy projesi	457.429.515	-	-	-	161.220.485	618.650.000
Uşaklıgil projesi (**)	363.674.000	-	-	(394.067.797)	30.393.797	-
Sosyal tesis	37.000.000	-	-	-	15.290.000	52.290.000
Akasya ofis	13.500.000	-	-	-	5.850.000	19.350.000
Bulgaristan arsaları	5.788.487	617.584	-	-	-	6.406.071
	6.978.310.002	617.584	681.825	(447.927.797)	3.216.133.973	9.747.815.587

(*) Akasya AVM 315 nolu Bağımsız Bölüm toplam 43.175.000 TL+KDV bedel ile 17 Haziran 2022 tarihinde satılmıştır. Akasya AVM 316 nolu Bağımsız Bölüm toplam 71.847.600 TL+KDV bedel ile 8 Ağustos 2022 tarihinde satılmıştır.

(**) Uşaklıgil projesi 394.067.797 TL+KDV bedel ile 5 Temmuz 2022 tarihinde satılmıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2021	İlaveler	Yabancı Para Çevrim Farkları	Çıkışlar	Transfer	Gerçeğe Uygun Değer Artışları	30 Eylül 2021
Akasya AVM	3.504.970.000	9.338.487	-	-	-	-	3.514.308.487
Akbatı AVM	1.450.728.000	-	-	-	-	-	1.450.728.000
Erenköy Apartmanı (*)	-	-	-	-	408.086.868	47.913.132	456.000.000
Uşaklıgil projesi	253.945.000	-	-	-	-	-	253.945.000
Ak Apartmanı	31.599.000	-	-	-	-	-	31.599.000
Sosyal tesis	24.000.000	-	-	-	-	-	24.000.000
Akasya Ofis	6.600.000	-	-	-	-	-	6.600.000
Bulgaristan arsaları	4.558.741	-	264.124	-	-	-	4.822.865
Üsküdar bağımsız bölüm	565.000	-	-	(565.000)	-	-	-
	5.276.965.741	9.338.487	264.124	(565.000)	408.086.868	47.913.132	5.742.003.352

(*) Erenköy Apartmanı için 21 Ekim 2021 tarihli ekspertiz raporunda yer alan toplam ekspertiz değeri 456.000.000 TL'dir. İlgili gayrimenkulden kira geliri elde edilmeye başlanması sebebiyle, 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla proje halindeki stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır.

30 Eylül 2022 tarihinde sona eren dönem itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 12.861.910.035 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 10.015.820.893 TL).

30 Eylül 2022 itibarıyla Akbatı AVM üzerinde birinci dereceden 62.140.000 USD, ikinci dereceden 57.723.014 USD ve üçüncü dereceden 500.000.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 62.140.000 USD, ikinci dereceden 57.723.014 USD). Akbatı AVM kira alacakları Yapı Kredi'ye temliklidir.

Erenköy projesi üzerinde 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla birinci dereceden 400.000.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 300.000.000 TL). Erenköy kira alacakları Yapı Kredi'ye temliklidir.

30 Eylül 2022 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 2021: 184.850.000 USD). Akasya AVM kira alacakları HSBC Middle East Limited'e ve HSBC Bank. A.Ş.'ye 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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Proje halindeki stoklar		
Çiftelhavuzlar arsası	109.483.161	91.097.666
Beykoz Arsaları	68.782.801	68.763.009
Toplam	178.265.962	159.860.675
Stoklar		
Diğer	730.542	355.931
Toplam	730.542	355.931

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 12 - PROJE HALİNDEKİ STOKLAR VE STOKLAR (Devamı)

Bağdat Caddesi Projeleri, kentsel dönüşüm kapsamında proje geliştirilmesi amacıyla İstanbul İli Kadıköy İlçesi'nde yer alan Çiftelhavuzlar arsası, Grup'un portföyüne dahil edilmiştir.

Grup, 30 Eylül 2022 itibarıyla İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, Çiftelhavuzlar Mevkii, 106 Pafta 1435 Ada 39 No'lu Parsel de kayıtlı gayrimenkul (Çiftelhavuzlar Arsası) üzerine birinci dereceden 29.500.000 TL tutarında ipotek tesis etmiştir. (31 Aralık 2021: 29.500.000 TL).

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde aktifleştirilen 16.278.552 TL tutarında toplam borçlanma maliyeti bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 7.999.594 TL).

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde sigorta teminatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

NOT 13 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer
WMG London	51,00	72.840.123	51,00	63.219.486
Toplam		72.840.123		63.219.486

30 Eylül 2022 itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Açılış Bakiyesi, 1 Ocak	63.219.486	34.484.785
Ödenen sermaye	2.335.175	2.930.433
Kar ve zarardaki paylar	(2.090.849)	(1.374.695)
<u>Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar</u>	<u>9.376.311</u>	<u>6.509.381</u>
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	72.840.123	42.549.904

NOT 14 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Diğer duran varlıklar		
Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları	4.311.531	3.326.784
	4.311.531	3.326.784

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 15 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli karşılıklar		
Okul bağıışı karşılığı (*)	6.000.000	6.000.000
Dava karşılıkları	4.922.720	5.905.490
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	1.600.569	850.232
Diğer kısa vadeli karşılıklar	1.892.982	2.666.717
	14.416.271	15.422.439

(*) 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 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 Mahallesiinde yapılacak okula ilişkin karşılık bedelini yansıtmaktadır.

	2022	2021
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	5.905.490	1.572.146
Dönem dava karşılık gideri (Not 18)	1.093.631	3.087.347
Konusu kalmayan dava karşılığı (Not 18)	(2.076.401)	(429.804)
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	4.922.720	4.229.689

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Verilen teminatlar		
İpotekler (*)	6.572.588.892	4.661.219.764
Teminat mektupları	7.507.575	5.678.800
	6.580.096.467	4.666.898.564

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alınan teminatlar		
Teminat mektupları	130.736.796	110.394.778
Teminat senetleri	42.257.460	31.341.642
İpotekler	8.813.378	11.036.934
Kefalet mektupları	5.471.165	3.937.920
Teminat çekleri	1.727.229	1.331.363
	189.006.028	158.042.637

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 15 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin toplamı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası	1.123.449.607	550.981.285
Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası	6.653.809.520	3.185.064.236
Operasyonel kiralama gelirleri 5 yıl üzeri	13.934.393.580	7.091.372.500
	21.711.652.707	10.827.418.021

Grup'un 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Grup tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	6.580.096.467	4.666.898.564
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	-	-
	6.580.096.467	4.666.898.564

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ yoktur (31 Aralık 2021: Yoktur).

TRİ'lerin orijinal para birimi bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

Verilen teminatlar	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	304.713.014	5.642.888.892	304.713.014	4.061.519.764
TL	937.207.575	937.207.575	605.378.800	605.378.800
		6.580.096.467		4.666.898.564

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 15 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

Alınan teminatlar	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	115.220.728	115.220.728	98.877.118	98.877.118
ABD Doları	3.932.139	72.818.102	4.391.576	58.535.317
Avro	53.320	967.198	41.772	630.202
		189.006.028		158.042.637

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 tarafça 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 tarafça temyiz yoluna gidilmiş olup; temyiz isteminin Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nce incelenmesi neticesinde, Bölge Adliye Mahkemesi kararının onanmasına karar verilmiş olup; böylelikle karar Şirket lehine kesinleşmiştir.

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 Şirket'in rücu hakkı dahil her türlü yasal ve sözleşmesel hakları saklı kalmak kaydıyla muhasebenin ihtiyatlılık ilkesi gereğince devam eden davalara ilişkin olarak Şirket tarafından 2.671.360 TL tutarında karşılık ayrılmıştır.
- Diğer dava karşılıkları, satış vaadi sözleşmelerine ilişkin eksik ifa ve geç teslimden ötürü müşteriler tarafından açılan davalardan ve işçi davalarından oluşmaktadır.

Grup'un taraf olduğu 353 adet dava/icra takibi bulunmaktadır. Yukarıda detaylı bilgi verilenler dışında kalanlar, Grup'un 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2022 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Satış gelirleri				
Akasya kira gelirleri	351.067.470	135.744.733	159.576.809	75.771.108
Akbatı kira gelirleri	162.576.586	64.963.940	83.001.797	36.387.395
Diğer kira gelirleri	27.146.922	7.686.167	12.831.830	5.617.363
Bilet satışları	17.508.163	6.543.078	2.211.980	2.039.721
Sponsorluk gelirleri	4.048.178	2.942.946	2.503.107	1.509.461
Diğer	16.359.429	6.772.332	5.946.522	2.355.904
	578.706.748	224.653.196	266.072.045	123.680.952
Satışların maliyeti				
Akasya AVM maliyetleri	(74.787.764)	(28.998.688)	(35.731.301)	(13.225.240)
Akbatı AVM maliyetleri	(42.682.304)	(18.071.070)	(21.316.417)	(8.133.910)
Diğer verilen hizmet maliyeti	(28.175.659)	(11.568.727)	(8.621.838)	(4.124.366)
	(145.645.727)	(58.638.485)	(65.669.556)	(25.483.516)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	433.061.021	166.014.711	200.402.489	98.197.436

NOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	19.383.778	6.899.751	9.823.484	3.365.792
Danışmanlık giderleri	9.751.673	2.961.023	6.643.405	2.149.227
Vergi, resim ve harçlar	3.969.505	2.177.899	976.894	179.101
Ofis giderleri	3.008.116	1.215.201	1.207.875	448.319
Amortisman ve itfa giderleri	1.100.868	366.137	932.718	307.487
Ulaşım ve seyahat giderleri	987.037	360.015	706.340	253.159
Bağış ve yardımlar	239.037	43.579	135.831	13.050
Diğer	5.687.170	1.794.415	2.215.214	804.984
	44.127.184	15.818.020	22.641.761	7.521.119
Pazarlama giderleri				
Personel giderleri	2.974.946	1.096.237	1.222.084	544.501
Reklam giderleri	362.999	163.401	212.946	41.019
Danışmanlık giderleri	276.908	109.792	207.061	41.175
Kurumsal iletişim giderleri	28.811	11.178	17.106	5.921
Diğer	347.012	128.214	142.288	40.620
	3.990.676	1.508.822	1.801.485	673.236

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri	12.714.346	2.880.075	9.097.739	1.725.918
Ticari alacak ve borçlara ilişkin faiz geliri	7.496.082	2.154.261	3.715.055	1.251.276
Konusu kalmayan dava karşılıkları (Not 15)	2.076.401	1.425.536	429.804	124.575
Konusu kalmayan şüpheli ticari alacak karşılıkları (Not 7)	1.536.395	24.035	1.530.147	396.752
Reeskont geliri	257.963	58.007	278.835	34.257
Diğer	3.871.022	3.309.602	5.716.178	155.073
	27.952.209	9.851.516	20.767.758	3.687.851
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri	(9.578.066)	(2.786.618)	(6.045.987)	(1.706.430)
Satış komisyon gideri	(7.880.000)	(7.880.000)	-	-
Şüpheli ticari alacak karşılık giderleri (Not 7)	(4.263.958)	(1.619.172)	(1.211.823)	(92.903)
Dava karşılık giderleri (Not 15)	(1.093.631)	(80.984)	(3.087.347)	(807.283)
Stok değer düşüklüğü	-	-	(5.834.394)	(1.674.562)
Reeskont gideri	-	582	-	-
Diğer (*)	(8.876.211)	(1.150.020)	(492.319)	(229.552)
	(31.691.866)	(13.516.212)	(16.671.870)	(4.510.730)

(*) 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 ödenen 5.349.708 TL kamulaştırma bedelini içermektedir

NOT 19 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Yatırım faaliyetlerinden gelirler				
Gerçeğe uygun değer artışı (Not 11)	3.216.133.973	28.059.600	47.913.132	47.913.132
Akasya 315 ve 316 Nolu bağımsız bölümlerin satış karı	61.162.600	38.127.600	-	-
Üsküdar bağımsız bölüm satış karı	-	-	5.000	5.000
	3.277.296.573	66.187.200	47.918.132	47.918.132

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 20 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Finansman gelirleri				
Kur farkı geliri	233.737.396	59.754.579	175.514.761	98.503.777
-Türev gerçekleşen kur farkı gelirleri	107.094.969	16.105.084	18.529.158	6.868.000
-Diğer kur farkı gelirleri	126.642.427	43.649.495	156.985.603	91.635.777
Faiz geliri	27.278.628	15.540.942	20.067.652	6.432.042
	261.016.024	75.295.521	195.582.413	104.935.819
Finansman giderleri				
Kur farkı gideri	(873.518.554)	(236.572.340)	(532.433.859)	(123.288.921)
-Türev gerçekleşen kur farkı giderleri	(716.105)	(632.900)	(1.917.286)	(375.566)
-Diğer kur farkı giderleri	(872.802.449)	(235.939.440)	(530.516.573)	(122.913.355)
Faiz giderleri	(317.117.736)	(129.362.125)	(129.816.949)	(46.624.327)
Türev finansal işlemlerden kayıp	(24.157.951)	10.556.024	(9.597.898)	(5.818.504)
	(1.214.794.241)	(355.378.441)	(671.848.706)	(175.731.752)

NOT 21 - 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 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, değeri 1 TL olan, 805.000.000 (31 Aralık 2021: 805.000.000) 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.

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Sürdürülen faaliyetler net dönem karı	2.700.414.986	(70.380.202)	(250.001.683)	65.710.082
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	805.000.000	805.000.000	805.000.000	805.000.000
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	3,35	(0,09)	(0,49)	0,08
Ana ortaklığa ait net dönem karı	2.700.414.986	(70.380.202)	(250.001.683)	65.710.082
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	805.000.000	805.000.000	805.000.000	805.000.000
Ana ortaklığın, ortaklarına dağıtılabilir kar üzerinden hesaplanan esas ve nispi hisse başına kazanç	3,35	(0,09)	(0,49)	0,08

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar		
Akcoat İleri Kimyasal Kaplama		
Malz. San. ve Tic. A.Ş. ("Akcoat")	27.872	-
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ("Dese Gıda")	5.261	1.664
Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş")	1.915	-
Ak-Kim Kimya San. ve Tic. A.Ş. ("Ak-kim")	-	2.065
Diğer	27.486	6.344
	62.534	10.073

İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar

Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı (*)	24.746.976	19.158.867
	24.746.976	19.158.867

(*) 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.

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar		
Sepaş	25.969.481	7.261.446
Dinkal Sigorta Acenteciliği A.Ş. ("Dinkal") (*)	1.829.929	246.837
Akdünya Eğitim Eğlence Sanat Yat.		
ve Dış Tic. A.Ş. ("Akdünya")	1.151.219	1.143.205
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. ("Aktek")	1.047.569	616.280
Akkök Holding A.Ş. ("Akkök Holding")	376.195	429.658
Akgirişim Müt. Müş. San. ve Tic. A.Ş. ("Akgirişim")	213.788	218.940
Diğer	4.202	4.089
	30.592.383	9.920.455

(*) Dinkal aracılığı ile sigorta şirketlerine yapılacak ödemelerdir.

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ak-Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş. (*)	537.256.791	399.286.290
	537.256.791	399.286.290

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

- b) 30 Eylül 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Sepaş (*)	117.822.961	59.541.676	27.980.507	15.217.981
Dinkal (**)	10.636.164	1.188.573	5.772.185	746.313
Aktek	4.891.925	1.150.465	2.866.188	777.709
Akgirişim	1.912.378	665.268	1.766.676	590.646
Akkök Holding	1.458.230	491.735	847.977	202.473
Akhan Bakım Yönetim Servis Hizmetleri Güvenlik Malzemeleri Ticaret A.Ş. ("Akhan")	154.714	12.546	121.342	24.950
Akdünya	85.784	45.908	-	-
Diğer	128.200	5.000	26.051	25.300
	137.090.356	63.101.171	39.380.926	17.585.372

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

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

- c) 30 Eylül 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Sepaş	310.493	1.773	-	-
Akkim	282.454	167.865	180.139	115.729
Dowaksa	223.598	-	85.193	-
Dese Gıda	178.546	69.409	81.013	46.494
Dinkal	113.139	22.631	76.254	27.949
Akcoat	23.656	23.656	371.871	123.957
Akkök Holding	-	-	8.962	3.865
Diğer	175.327	72.988	87.979	29.792
	1.307.213	358.322	891.411	347.786

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

- d) 30 Eylül 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri ve finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı	4.612.636	2.113.111	2.655.417	956.694
	4.612.636	2.113.111	2.655.417	956.694

İlişkili taraflardan finansman giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Ak - Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş.	46.930.668	24.093.425	2.362.048	462.326
	46.930.668	24.093.425	2.362.048	462.326

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemleri itibarıyla üst düzey yöneticilere ve yönetim kurulu üyelerine sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Maaşlar ve çalışanlara sağlanan diğer kısa vadeli haklar	13.839.867	4.565.418	8.012.912	2.353.295
Kıdem tazminatı karşılık gideri	1.791.463	559.926	754.178	77.166
Toplam	15.631.330	5.125.344	8.767.090	2.430.461

NOT 23 - YABANCI PARA POZİSYONU

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Varlıklar	484.134.981	266.808.589
Yükümlülükler	(2.347.634.573)	(2.894.974.078)
Net bilanço pozisyonu	(1.863.499.592)	(2.628.165.489)

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2022 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 23 - YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

30 Eylül 2022	Avro	ABD Doları	GBP	Diğer	TL karşılığı
Dönen varlıklar	593.323	25.351.724	15	23.891	480.465.346
Nakit ve nakit benzerleri	556.071	23.910.050	15	23.891	453.091.684
Finansal yatırımlar	-	244.623	-	-	4.530.100
Ticari alacaklar	34.414	139.318	-	-	3.204.241
Diğer alacaklar	-	890.555	-	-	16.491.921
Peşin ödenmiş giderler	2.838	77.310	-	-	1.483.161
Diğer varlıklar	-	89.868	-	-	1.664.239
Duran varlıklar	-	-	-	395.666	3.669.635
Diğer duran varlıklar	-	-	-	395.666	3.669.635
Toplam varlıklar	593.323	25.351.724	15	419.557	484.134.981
Kısa vadeli yükümlülükler	4.335.586	25.421.239	-	3.810	549.449.011
Finansal yükümlülükler	4.335.586	25.271.767	-	-	546.645.634
Ticari borçlar	-	136.162	-	-	2.521.543
Ertelenmiş Gelirler	-	8.385	-	-	155.279
Diğer borçlar	-	4.925	-	3.810	126.555
Uzun vadeli yükümlülükler	15.299	97.086.083	-	-	1.798.185.562
Finansal yükümlülükler	-	96.872.141	-	-	1.793.946.118
Diğer borçlar	15.299	213.942	-	-	4.239.444
Toplam yükümlülükler	4.350.885	122.507.322	-	3.810	2.347.634.573
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	(3.757.562)	(97.155.598)	15	415.747	(1.863.499.592)

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.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 23 - YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları, Avro ve GBP kurlarındaki %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.

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

30 Eylül 2022	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	(359.839.075)	359.839.075	(359.839.075)	359.839.075
ABD Doları riskinden korunan kısım	55.795.403	(55.795.403)	66.908.315	(66.908.315)
ABD Doları Net Etki	(304.043.672)	304.043.672	(292.930.760)	292.930.760
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(13.632.059)	13.632.059	(13.632.059)	13.632.059
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(13.632.059)	13.632.059	(13.632.059)	13.632.059
GBP kurunun %20 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	62	(62)	62	(62)
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	62	(62)	62	(62)

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)

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
ABD Doları	18,5187	13,3290
Avro	18,1395	15,0867
GBP	20,5816	17,9667

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 24 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Caddebostan projesi ile ilgili taşınmaz satış vaadi ve kat karşılığı inşaat işi sözleşmesinin imzalanması

Şirket' in maliki bulunduğu İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, Çiftelhavuzlar Mevkii'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde Pafta N 106, Ada N 1435 ve Parsel N 39'da kayıtlı taşınmaz ("Taşınmaz") üzerinde mevcut inşaat yapı ruhsatına, tasdikli mimari projesine, yönetim planına, iş programına ve yürürlükteki imar ve inşaat ile ilgili tüm mevzuat hükümlerine uygun şekilde ve toplam dokuz adet bağımsız bölümden müteşekkil bir projenin ("Proje") anahtar teslimi niteliğinde inşa edilmesi adına Şirket ile Fuat Sabri Birgen İnşaat ("Yüklenici") ve garantör Birgen Gıda İnşaat Limited Şirketi ("Garantör") arasında 04/10/2022 tarihinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ("Sözleşme") noterlik nezdinde imzalanmıştır.

Sözleşme kapsamında Şirket'e üç adet dükkan niteliğinde bağımsız bölüm teslim edilecek buna ilaveten Şirket'e sözleşmenin imza tarihine kadar ilk taksit olarak nakden ve defaten 25.000.000 TL olmak üzere toplam dört taksitte 30.12.2022 tarihine kadar toplamda 97.000.000 TL ödenecek karşılığında; Taşınmaz'da inşa edilecek dokuz adet bağımsız bölümden konut niteliğindeki altı adedinin mülkiyeti, 97.000.000 TL' nin tamamının ödenmiş olması ve Proje'de betonarme karkas, çatı ve duvar imalatlarının bitirildiğinin Şirket tarafından tespit edilmesi şartıyla 10 takvim günü içerisinde tapu sicili nezdinde yükleniciye devredilmesi, Sözleşme'ye konu Taşınmaz'da inşa edilecek tüm bağımsız bölümler üzerinde Şirket adına kat irtifakı tesis ettirilmesi, yönetim planının tapuya tescil ettirilmesi, Yüklenici'nin Proje'yi Sözleşme hükümlerine ve eklerine uygun şekilde anahtar teslimi olarak tamamlaması ve Şirket'e Sözleşme'deki yükümlülüklerinin teminatını teşkil etmek üzere; tapu devir tarihinde mülkiyet devri ile eş zamanlı olarak devre konu bağımsız bölümlerden üç adedinin tapu sicil kaydı üzerine Şirket lehine (mevcut banka ipoteğinden sonra gelmek üzere ve serbest dereceden istifade hakkı tanınmak kaydıyla) ikinci derecede toplam 40.000.000 TL bedelli müşterek inşaat teminat ipoteği tesis ettirilmesi ve müşterek inşaat teminat ipoteğinin kesin kabul neticesinde terkin ettirilmesi, Yüklenici'nin Sözleşme'den doğan tüm edim, yükümlülük, garanti ve taahhütlerinin teminatını teşkil etmek üzere inşaat teminat ipoteğine ilaveten Garantör'den garantörlük taahhüdü alınmasına kararlaştırılmıştır.

Çiftelhavuzlar Arsa'sının İpoteğinin Arttırılması

Şirket' e ait İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi Çiftelhavuzlar Mevkii, 1435 Ada ve 39 Parselde kain arsa niteliğindeki (Çiftelhavuzlar Arsası) taşınmaz üzerinde Yapı ve Kredi Bankası' ndan kullanılan kredilere ilişkin Yapı ve Kredi Bankası lehine bulunan 1.derece 29.500.000 TL tutarındaki ipotek 17 Ekim 2022 tarihinde aynı şartlar ve koşullarda 170.500.000 TL arttırılarak 200.000.000 TL' ye çıkartılmıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 25 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 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 2021 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.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	672.884.715	257.010.980
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)	9.857.630.168	7.069.716.762
C	İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	161.840.297	145.007.326
	İlişkili taraflardan			
	alacaklar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	24.746.976	19.158.867
	Diğer varlıklar		417.576.335	222.773.530
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	11.134.678.491	7.713.667.465
E	Finansal borçlar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.541.790.082	3.114.213.291
	Diğer finansal yükümlülükler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili taraflara			
	borçlar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	537.256.791	399.286.290
I	Özkaynaklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	6.949.562.259	4.138.127.237
	Diğer kaynaklar		106.069.359	62.040.647
D	Toplam kaynaklar (pasif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	11.134.678.491	7.713.667.465

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2022 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 25 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili düzenleme	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021	
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)	670.967.138	256.852.695	
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)	79.577.614	69.317.067	
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	18.681.822	11.446.569	
J	Gayri nakdi krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	7.507.575	5.678.800	
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)	352.713.954	191.620.323	
			30 Eylül 2022	31 Aralık 2021	Asgari / Azami Oran
Portföy Sınırlamaları		İlgili düzenleme	(%)	(%)	(%)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	≤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)	89	92	≥51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler ((A+C-A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	7	5	≤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	İşletmeci 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	59	85	≤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)	6	3	≤10
9	Tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	3	2	≤10

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 25- EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla portföy tablosunda yer alan iştiraklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
WMG London	72.840.123	63.219.486
Karlıtepe	70.318.352	70.341.272
Akyaşam	18.681.822	11.446.568
Aksu Real Estate	6.737.491	6.097.581
	168.577.788	151.104.907

Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Karlıtepe, Aksu Real Estate ve Akyaşam ve iş ortaklığı WMG London için 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerleme 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.

.....