

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE
DİPNOTLAR**

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	4
ÖZET BİREYSEL NAKİT AKİŞ TABLOLARI.....	5
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-43
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-9
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	10-16
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	16-17
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	18
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	19
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	19-21
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	21-22
NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	22
NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	23
NOT 10 TÜREV ARAÇLAR.....	24-26
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	26-27
NOT 12 PROJE HALİNDEKİ STOKLAR	27-28
NOT 13 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	28
NOT 14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	29
NOT 15 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE BORÇLAR	29-32
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	32
NOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ.....	32
NOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	33
NOT 19 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	33
NOT 20 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	34
NOT 21 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	34
NOT 22 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	35-37
NOT 23 YABANCI PARA POZİSYONU.....	37-39
NOT 24 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	40
NOT 25 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	41-43

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

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 30 Eylül 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		1.065.040.990	480.452.351
Nakit ve nakit benzerleri	4	672.884.715	257.010.980
Finansal yatırımlar	5	44.764.175	9.479.817
Ticari alacaklar		64.097.374	46.417.008
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	22	664.186	277.594
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	63.433.188	46.139.414
Diğer alacaklar		4.394.385	2.786.193
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	4.394.385	2.786.193
Proje halinde stoklar	12	109.483.161	91.097.666
Peşin ödenmiş giderler	9	69.625.057	10.490.353
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		764.648	130.967
Duran varlıklar		10.069.637.501	7.233.215.114
Diğer alacaklar		25.652.975	20.180.692
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	22	24.746.976	19.158.867
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	905.999	1.021.825
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	168.577.788	151.104.907
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	9.741.409.516	6.972.521.515
Maddi duran varlıklar		28.449.827	28.117.630
Maddi olmayan duran varlıklar		3.481.609	3.836.376
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		3.481.609	3.836.376
Peşin ödenmiş giderler	9	36.711.404	40.637.839
Türev araçlar	10	61.461.726	13.906.268
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		61.461.726	13.906.268
Diğer duran varlıklar	14	3.892.656	2.909.887
Toplam varlıklar		11.134.678.491	7.713.667.465

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

Takip eden dipnotlar, ara dönem özet bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 30 Eylül 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		1.886.969.211	1.232.515.769
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		34.615.678	20.717.510
- İlişkili taraflara ticari borçlar	22	30.257.730	10.247.709
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	4.357.948	10.469.801
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		2.662.990	2.229.769
Diğer borçlar		548.973.638	410.876.615
- İlişkili taraflara diğer borçlar	22	537.256.791	399.286.290
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	11.716.847	11.590.325
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	31.141.061	3.238.059
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	11.410.054	14.068.136
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		846.051	436.907
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		10.564.003	13.631.229
Uzun vadeli yükümlülükler		2.298.147.021	2.343.024.459
Uzun vadeli borçlanmalar	6	2.290.128.255	2.335.504.936
Ticari borçlar		6.122.024	5.403.831
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	6.122.024	5.403.831
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	548.213	1.447.311
Uzun vadeli karşılıklar		1.348.529	668.381
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		1.348.529	668.381
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		(507.023)	(42.435)
- Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılmayacak farklar		(3.686.159)	(2.027.121)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		160.160.900	47.017.238
- Yurtdışındaki işletmelerin çevriminden kaynaklanan yabancı para çevrim farkları		54.923.045	44.906.824
- Nakit akış riskinden korunma kayıpları		105.237.855	2.110.414
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri 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		11.134.678.491	7.713.667.465

Takip eden dipnotlar, ara dönem özet bireysel 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 BİREYSEL 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	543.140.356	209.308.892	256.154.477	118.116.971
Satışların maliyeti (-)	16	(120.314.663)	(48.421.894)	(58.487.862)	(22.161.847)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		422.825.693	160.886.998	197.666.615	95.955.124
Genel yönetim giderleri (-)	17	(37.148.079)	(13.447.066)	(20.502.294)	(6.760.881)
Pazarlama giderleri (-)	17	(1.070.566)	(375.989)	(832.200)	(131.514)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	20.619.025	7.085.494	18.946.295	3.154.158
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(29.769.359)	(12.764.779)	(15.382.593)	(4.088.235)
Esas faaliyet karı		375.456.714	141.384.658	179.895.823	88.128.652
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	2.780.523	2.576.236	(1.139.645)	587.997
Finansman geliri /(gideri) öncesi faaliyet karı		3.655.533.810	210.148.094	226.674.310	136.634.781
Finansman gelirleri	20	258.951.863	74.537.712	195.016.089	104.713.214
Finansman giderleri (-)	20	(1.214.070.687)	(355.066.008)	(671.692.082)	(175.637.913)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		2.700.414.986	(70.380.202)	(250.001.683)	65.710.082
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 (kayıpları)/kazançları		(464.588)	(358.258)	119.510	(53.182)
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları		(1.659.038)	(1.299.457)	(226.911)	(236.033)
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, ara dönem özet bireysel 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 BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

ÖNCEKİ DÖNEM	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları(1)	Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Diğer Kapsamlı Gelirlerden Paylar (1)	Yurtdışındaki İşletmelerin Çevriminden Kaynaklanan Yabancı Para Çevrim Farkları(2)	Nakit Akış Riskinden Kazançları (Kayıpları) (2)	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmelerin Birleşmelerin Etkisi	Diğer Yedekler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		
													Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı(Zararı)	Özkaynaklar Toplamı
1 Ocak 2021															
itibarıyla bakiye	554.699.850	121.877.344	50.712.389	(121.224)	(904.451)	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	-	-	-	119.510	(226.911)	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	(1.714)	(1.131.362)	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	(42.435)	(2.027.121)	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	-	-	-	(464.588)	(1.659.038)	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	(507.023)	(3.686.159)	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, ara dönem özet bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET BİREYSEL NAKİT AKİŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2022	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2021
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		329.727.780	413.164.943
Dönem net karı / (zararı)		2.700.414.986	(250.001.683)
Dönem net karı / (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(2.553.350.742)	427.802.346
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	3	2.467.618	2.350.133
Değer düşüklüğü/(iptali) ile ilgili düzeltmeler		-	5.834.394
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		947.303	2.257.069
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	290.494.992	110.010.329
Gerçekleşmemiş yabancı para kur farkları ile ilgili düzeltmeler		433.073.833	354.177.883
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	(2.780.523)	1.139.645
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		(257.392)	(48.975)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		365.445.363	250.356.892
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(2.106.943)	(25.014.268)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(12.438.581)	25.064.802
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		14.123.274	13.897.373
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)		(35.284.358)	(2.221.238)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		401.151.971	238.630.223
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/(artış)		(20.929.570)	(30.521.799)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		422.081.541	269.152.022
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		512.509.607	428.157.555
Vergi iadeleri/(ödemeleri)		(182.662.701)	(14.975.220)
Diğer nakit girişleri/(çıkışları)		(119.126)	(17.392)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		499.628.349	(12.609.368)
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları	13	(6.335.175)	(3.305.433)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(2.445.048)	(535.448)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		509.090.397	570.000
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(681.825)	(9.338.487)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(565.838.800)	(369.626.811)
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)	(8.418.975)
Alınan faiz		19.995.320	15.160.660
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)		263.517.329	30.928.764
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		133.701.338	34.567.536
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		397.218.667	65.496.300
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	209.125.601	110.617.974
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	606.344.268	176.114.274

Takip eden dipnotlar, ara dönem bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Akış GYO" veya "Şirket"), 22 Kasım 2005 tarihinde, Akış 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 "Akış 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 iştigal 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 birleşmesine, 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 Akış 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 (SPKn.) tabi şirketler olması ve paylarının Borsa İstanbul A.Ş.'de (Borsa) halka arz edilmiş ve işlem görüyor olması nedeniyle SPKn'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; Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Saf GYO")'nin tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde Akış GYO tarafından devralınması suretiyle, Saf GYO ile Akış GYO bünyesinde birleşmesine 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

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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

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

	31 Aralık 2021	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Raif Ali Dinçkök	14,86	119.596.189
Akkök Holding A.Ş.	14,66	118.039.924
Alize Dinçkök	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 Şirket'in çalışan sayısı 32 kişidir (31 Aralık 2021: 28 kişi).

Bağlı Ortaklıklar

Akiş GYO'nun Bağlı Ortaklıkları, Türkiye, 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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Akyaşam

Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. Akasya AVM ve ofislerin yönetimi amacıyla 6 Ocak 2014 tarihinde kurulmuştur. Akış 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 Akış 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.

Karlitepe

Karlitepe 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 Akış GYO'nun bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Karlitepe, Beykoz Arsaları iş geliştirme süreci kapsamında satın alınmıştır.

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.

Akış 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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU 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 (%)
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 Şirket 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		Müştebbis Ortak	
Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı	Gayrimenkul yatırımları		Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	
	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 bireysel finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 2 Kasım 2022 tarihinde onaylanmıştır.

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

Ayrıca özet bireysel 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. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet bireysel finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

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 bireysel finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla KGK tarafından TMS 29 kapsamında yeni bir açıklama yapılmamış olup, 30 Eylül 2022 tarihli ara dönem özet bireysel finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket’in raporlama para birimi TL olup tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

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

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

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

İşletmenin sürekliliği

Şirket, özet bireysel 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 bireysel 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 Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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 yayınladığı 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

- **TFRS 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.

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 Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

Bireysel finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra bireysel 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

TMS 12, Tek bir 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.

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 Şirket’in bireysel finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Özet bireysel finansal tablolar, Şirket’in 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 bireysel finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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 özet bireysel finansal tablolardaki önemli muhasebe tahmin ve varsayımları, 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait bireysel finansal tablolarda detaylı olarak açıklanan önemli muhasebe tahmin ve varsayımları ile tutarlıdır.

a) Cari oran dengesi

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 1.065.040.990 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.886.969.211 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 821.928.221 TL aşmıştır. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

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

b) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Bireysel 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 kiralananabilir 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 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

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 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

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

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

Şirket 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, Şirket'in 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	162.754.884	353.244.949	27.140.523	-	543.140.356
Satışların maliyeti (-)	(43.444.532)	(76.287.904)	(582.227)	-	(120.314.663)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	119.310.352	276.957.045	26.558.296	-	422.825.693
Genel yönetim giderleri (-)	(780.979)	(7.947.254)	(2.314.691)	(26.105.155)	(37.148.079)
Pazarlama giderleri (-)	(535.282)	(535.284)	-	-	(1.070.566)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	5.362.118	11.140.806	1.125.622	2.990.479	20.619.025
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	(5.846.814)	(13.173.214)	(8.791.571)	(1.957.760)	(29.769.359)
Esas faaliyet karı	117.509.395	266.442.099	16.577.656	(25.072.436)	375.456.714
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	921.922.000	2.163.760.292	191.614.281	-	3.277.296.573
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/ (zararlarından) paylar	-	-	-	2.780.523	2.780.523
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı	1.039.431.395	2.430.202.391	208.191.937	(22.291.913)	3.655.533.810
Finansman gelirleri	-	95.455.769	4.633.892	158.862.202	258.951.863
Finansman giderleri (-)	(11.643)	(751.773.601)	(298.701.371)	(163.584.072)	(1.214.070.687)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	1.039.419.752	1.773.884.559	(85.875.542)	(27.013.783)	2.700.414.986
Dönem karı	1.039.419.752	1.773.884.559	(85.875.542)	(27.013.783)	2.700.414.986

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(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	83.174.510	160.156.063	12.823.904	-	256.154.477
Satışların maliyeti (-)	(21.821.877)	(36.445.354)	(220.631)	-	(58.487.862)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	61.352.633	123.710.709	12.603.273	-	197.666.615
Genel yönetim giderleri (-)	(286.495)	(2.760.352)	(1.369.682)	(16.085.765)	(20.502.294)
Pazarlama giderleri (-)	(415.194)	(417.006)	-	-	(832.200)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	2.668.616	7.868.089	946.183	7.463.407	18.946.295
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(989.013)	(3.563.178)	(6.114.243)	(4.716.159)	(15.382.593)
Esas faaliyet karı	62.330.547	124.838.262	6.065.531	(13.338.517)	179.895.823
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	47.918.132	-	47.918.132
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	-	-	-	(1.139.645)	(1.139.645)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı	62.330.547	124.838.262	53.983.663	(14.478.162)	226.674.310
Finansman gelirleri	-	95.309.241	18.158.319	81.548.529	195.016.089
Finansman giderleri (-)	(6.081)	(377.289.968)	(151.558.841)	(142.837.192)	(671.692.082)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı	62.324.466	(157.142.465)	(79.416.859)	(75.766.825)	(250.001.683)
Dönem zararı	62.324.466	(157.142.465)	(79.416.859)	(75.766.825)	(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	6.725.429.162	2.165.902.950	4.640.761.491	1.876.381.966
Akbatı Projesi	2.614.527.385	5.837.656	1.681.337.706	3.752.231
Dağıtılmamış	781.141.774	1.229.337.492	223.994.932	684.082.191
Diğer	1.013.580.170	784.038.134	1.167.573.336	1.011.323.840
Toplam	11.134.678.491	4.185.116.232	7.713.667.465	3.575.540.228

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin yatırım harcamaları ve amortisman giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022		30 Eylül 2021	
	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri
Akasya Projesi	1.951.768	1.317.448	9.399.001	1.198.357
Akbatı Projesi	129.803	465.799	114.986	485.780
Dağıtılmamış	1.412.404	684.371	359.945	665.996
Diğer	2.106.943	-	25.014.269	-
Toplam	5.600.918	2.467.618	34.888.201	2.350.133

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kasa	16.267	14.683
Banka	672.868.448	256.996.297
- Vadesiz mevduat	78.436.030	867.193
- Vadeli mevduat	594.432.418	256.129.104
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	672.884.715	257.010.980
Blokeli mevduatlar (-)	(66.540.447)	(47.885.379)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	606.344.268	209.125.601

30 Eylül 2022 tarihinde, Şirket'in 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	594.432.418	256.129.104
	594.432.418	256.129.104

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
ABD Doları	438.476.927	240.228.220
Avro	9.959.728	3.576
	448.436.655	240.231.796

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 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in 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).

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 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(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 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(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	67.620.563	42.151.566
Alacak senetleri	13.697.647	18.859.564
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 22)	664.186	277.594
	81.982.396	61.288.724
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılıkları	(17.606.816)	(14.336.118)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(278.206)	(535.598)
	64.097.374	46.417.008

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(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	(14.336.118)	(14.319.122)
Dönem karşılık gideri	(3.583.019)	(856.147)
Konusu kalmayan karşılıklar	312.321	1.393.897
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	(17.606.816)	(13.781.372)

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Not 22)	30.257.730	10.247.709
Tedarikçilere borçlar	4.357.948	10.469.801
	34.615.678	20.717.510

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	6.122.024	5.403.831
	6.122.024	5.403.831

NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	4.394.385	2.786.193
	4.394.385	2.786.193

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	905.999	1.021.825
	905.999	1.021.825

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	11.714.684	11.588.764
Diğer	2.163	1.561
	11.716.847	11.590.325

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(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	3.121.551	730.924
Proje kapsamında verilen avanslar	572.805	563.804
Tedarikçilere verilen avanslar	489.741	161.742
Diğer	1.762.054	713.228
	69.625.057	10.490.353

	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	1.094.795	448.856
	36.711.404	40.637.839

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

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

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar - Çiftelhavuzlar projesi (*)	25.000.000	-
Alınan avanslar - Akasya projesi	3.644.651	933.086
Alınan avanslar - Akbatı projesi	1.481.262	465.929
Katkı payı gelirleri (**)	1.015.148	1.069.044
Alınan avanslar - Erenköy projesi	-	770.000
	31.141.061	3.238.059

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Katkı payı gelirleri (**)	530.505	1.352.980
Alınan avanslar - Akbatı Projesi	17.708	94.331
	548.213	1.447.311

(*) Çiftelhavuzlar projesi ile ilgili kat karşılığı inşaat işi sözleşmesinin imzalanması kapsamında alınan avanslardan oluşmaktadır.

(**) Söz konusu tutarlar Akasya AVM ile ilgili kiracılardan 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 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 10 - TÜREV ARAÇLAR

Riskten korunma muhasebesine konu olan türev araçlar

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

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

13 Temmuz 2021 tarihinde ABD doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan beş farklı kredi üzerinde Ocak 2022'den Haziran 2022'ye kadar döviz alım hakkı sözleşmesi yapılmış olup, riskten korunma muhasebesine dahil edilmiştir. 30 Haziran 2022 tarihi öncesinde, bu türev işlemlerin vadesi gelmiştir.

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.

2022 yılının Eylül ayında ABD doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan beş farklı kredi üzerinde Nisan 2023 vadeli döviz alım hakkı sözleşmesi yapılmış olup, riskten korunma muhasebesine dahil edilmiştir.

Gerçeğe uygun değeri kara/zarara yansıtılan türev araçlar

Şirket, 30 Eylül 2024 vadeli değişken libor oranlı ve ABD doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan kredi için 1 Kasım 2019 tarihinde ABD doları/Avro paritesi ile çapraz kur ve faiz takası işlemi yapmıştır. Riskten korunma muhasebesine konu edilmemiş türev araçlar gerçeğe uygun değerinden ölçülür ve gerçeğe uygun değer değişimleri ilgili dönemlerde kara/zarara yansıtılır. 2022 yılı Mart ayında işlem erken kapatılmıştır.

2022 yılında Mart, Nisan ve Eylül aylarında ABD doları cinsinden finansal borç ödemeleri için 2022 yılındaki çeşitli vadelere döviz alım hakkı sözleşmeleri yapılmıştır. Şirket risk yönetimi politikası ve riskten korunma muhasebesi şartlarına uyuma bakılarak bazı türevlerin gerçeğe uygun değeri kar veya yazara yansıtılmaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(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					Rayıç 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					Rayıç 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 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(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/gidire 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	6.972.521.515	5.272.407.000
Dönem içi ilaveler		
- Direkt alımlar	681.825	9.338.487
Gerçeğe uygun değer artışları	3.216.133.973	47.913.132
Transfer	-	408.086.868
Çıkışlar	(447.927.797)	(565.000)
Net kayıtlı değer, 30 Eylül	9.741.409.516	5.737.180.487

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

	1 Ocak 2022	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
	6.972.521.515	681.825	(447.927.797)	3.216.133.973	9.741.409.516

(*) 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 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2021	İlaveler	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
Üsküdar 3 bağımsız bölüm	565.000	-	(565.000)	-	-	-
	5.272.407.000	9.338.487	(565.000)	408.086.868	47.913.132	5.737.180.487

(*) 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 Şirket'in serbest kullanımındadır.

NOT 12 - PROJE HALİNDEKİ STOKLAR

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Proje halindeki stoklar		
Çiftehavuzlar arsası	109.483.161	91.097.666
Toplam	109.483.161	91.097.666

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 12 - PROJE HALİNDEKİ STOKLAR (Devamı)

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

Şirket bireysel finansal tablolarını hazırlarken, bu tablolarda bağlı ortaklıklarını, iştirakindeki yatırımlarını ve müşterek yönetime tabi ortaklığını TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar" standardında tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleşirmektedir.

Raporlama tarihleri itibarıyla, Şirket'in bireysel 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
Karlıtepe (*)	100,00	70.318.352	100,00	70.341.272
Akyaşam	100,00	18.681.822	100,00	11.446.568
Aksu Real Estate	100,00	6.737.491	100,00	6.097.581
Toplam		168.577.788		151.104.907

(*) 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Karlıtepe'nin net varlıkları 707.175 TL tutarında şerefiye içermektedir.

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Karlıtepe	Aksu Real Estate	Akyaşam	WMG London	Toplam
Açılış Bakiyesi, 1 Ocak 2022	70.341.272	6.097.581	11.446.568	63.219.486	151.104.907
Ödenen sermaye	-	-	4.000.000	2.335.175	6.335.175
Kar ve zarardaki paylar	(22.920)	-	4.894.292	(2.090.849)	2.780.523
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	-	639.910	(1.659.038)	9.376.311	8.357.183
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül 2022	70.318.352	6.737.491	18.681.822	72.840.123	168.577.788

	Karlıtepe	Aksu Real Estate	Akyaşam	WMG London	Toplam
Açılış Bakiyesi, 1 Ocak 2021	70.000.069	4.807.403	3.255.193	34.484.785	112.547.450
Sermaye Arttırımı	375.000	-	-	2.930.433	3.305.433
Kar ve zarardaki paylar	907	-	234.143	(1.374.695)	(1.139.645)
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	-	280.190	(226.910)	6.509.381	6.562.661
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül 2021	70.375.976	5.087.593	3.262.426	42.549.904	121.275.899

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 14 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Diğer duran varlıklar		
Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları	3.892.656	2.909.887
	3.892.656	2.909.887

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	4.282.679	5.014.540
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	846.051	436.907
Diğer kısa vadeli karşılıklar	281.324	2.616.689
	11.410.054	14.068.136

(*) 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	5.014.540	925.598
Dönem dava karşılık gideri	1.035.675	2.964.348
Konusu kalmayan karşılık	(1.767.536)	(312.806)
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	4.282.679	3.577.140

	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

(*) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve stokları üzerindeki ipotekler, Şirket'in finansal kuruluşlara olan borçlarına karşılık verilmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Alınan teminatlar		
Teminat mektupları	127.775.206	108.269.185
Teminat senetleri	42.007.460	31.091.642
İpotekler	8.813.380	10.244.647
Kefalet mektupları	5.471.164	3.937.920
Teminat çekleri	1.557.229	1.161.364
	185.624.439	154.704.758

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in 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

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

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Şirket 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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in 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

Alınan teminatlar	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	111.839.139	111.839.139	95.539.239	95.539.239
ABD Doları	3.932.139	72.818.102	4.391.576	58.535.317
Avro	53.320	967.198	41.772	630.202
		185.624.439		154.704.758

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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

Şirket'in taraf olduğu 188 adet dava/icra takibi bulunmaktadır. Yukarıda detaylı bilgi verilenler dışında kalanlar, Şirket'in alacaklarına ilişkin açılmış davalar ile satış vaadi sözleşmesine ilişkin eksik ifa ve geç teslimler nedeniyle müşteriler tarafından açılmış alacak davaları/tazminat davaları/icra takipleri, iş davaları ve benzeri davalardan ibarettir.

NOT 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	353.244.950	136.601.355	160.156.063	76.057.625
Akbatı kira gelirleri	162.754.883	65.022.433	83.174.510	36.444.738
Diğer kira gelirleri	27.140.523	7.685.104	12.823.904	5.614.608
	543.140.356	209.308.892	256.154.477	118.116.971
Satışların maliyeti				
Akasya AVM maliyetleri	(76.287.903)	(29.997.981)	(36.445.355)	(13.790.895)
Akbatı AVM maliyetleri	(43.444.532)	(18.364.232)	(21.821.877)	(8.317.403)
Diğer	(582.228)	(59.681)	(220.630)	(53.549)
	(120.314.663)	(48.421.894)	(58.487.862)	(22.161.847)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	422.825.693	160.886.998	197.666.615	95.955.124

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	15.125.641	5.496.282	8.783.467	3.024.691
Danışmanlık giderleri	9.527.490	2.867.320	6.366.616	2.074.146
Vergi, resim ve harçlar	3.772.355	2.114.741	880.472	121.965
Ofis giderleri	2.859.674	1.152.143	1.278.372	446.261
Ulaşım ve seyahat giderleri	976.826	356.797	706.340	253.159
Amortisman giderleri	684.371	231.640	665.996	220.868
Bağış yardım	239.037	43.579	135.831	13.050
Diğer	3.962.685	1.184.564	1.685.200	606.741
	37.148.079	13.447.066	20.502.294	6.760.881
Pazarlama giderleri				
Personel giderleri	680.282	241.718	485.928	91.684
Danışmanlık giderleri	248.154	81.038	207.061	41.175
Kurumsal iletişim giderleri	28.811	11.178	17.106	5.921
Reklam giderleri	24.986	9.511	70.552	(12.250)
Diğer	88.333	32.544	51.553	4.984
	1.070.566	375.989	832.200	131.514

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(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	8.069.289	921.905	8.026.869	1.423.320
Ticari alacak ve borçlara ilişkin faiz geliri	7.369.684	2.169.187	3.715.055	1.251.276
Konusu kalmayan dava karşılıkları (Not 15)	1.767.536	1.411.536	312.806	84.576
Konusu kalmayan beklenen kredi zarar karşılıkları (Not 7)	312.321	(21.237)	1.393.897	329.329
Reeskont geliri	257.392	58.007	48.975	34.257
Diğer	2.842.803	2.546.096	5.448.693	31.400
	20.619.025	7.085.494	18.946.295	3.154.158

	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri	(8.631.467)	(2.429.475)	(5.343.906)	(1.490.179)
Satış komisyon gideri	(7.880.000)	(7.880.000)	-	-
Beklenen kredi zarar karşılık giderleri (Not 7)	(3.583.019)	(1.295.863)	(856.147)	(22.998)
Dava karşılık giderleri (Not 15)	(1.035.675)	(80.829)	(2.964.348)	(735.284)
Stok değer düşüklüğü	-	-	(5.834.394)	(1.674.562)
Diğer (*)	(8.639.198)	(1.078.612)	(383.798)	(165.212)
	(29.769.359)	(12.764.779)	(15.382.593)	(4.088.235)

(*) 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 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(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	232.722.823	59.410.414	175.313.727	98.450.689
-Türev gerçekleşen kur farkı gelirleri	107.094.969	16.105.084	18.529.158	6.868.000
-Diğer kur farkı gelirleri	125.627.854	43.305.330	156.784.569	91.582.689
Faiz geliri	26.229.040	15.127.298	19.702.362	6.262.525
	258.951.863	74.537.712	195.016.089	104.713.214
Finansman giderleri				
Kur farkı gideri	(873.188.704)	(236.427.043)	(532.381.493)	(123.256.123)
-Türev gerçekleşen kur farkı giderleri	(716.105)	(632.900)	(1.917.286)	(375.566)
-Diğer kur farkı giderleri	(872.472.599)	(235.794.143)	(530.464.207)	(122.880.557)
Faiz giderleri	(316.724.032)	(129.194.989)	(129.712.691)	(46.563.286)
Türev finansal işlemlerden kayıp	(24.157.951)	10.556.024	(9.597.898)	(5.818.504)
	(1.214.070.687)	(355.066.008)	(671.692.082)	(175.637.913)

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 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(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		
Akasya Çocuk	658.926	275.930
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ("Dese Gıda")	5.260	1.664
	664.186	277.594

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 alacaktır.

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar		
Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş")	25.969.481	7.261.445
Akyaşam	3.167.605	2.144.677
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. ("Aktek")	586.066	298.200
Akgirişim Mühendislik Müşavirlik ve Çevre Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş. ("Akgirişim")	213.788	218.940
Dinkal Sigorta Acenteciliği A.Ş. ("Dinkal") (*)	198.867	2.517
Akkök Holding A.Ş. ("Akkök Holding")	121.104	321.466
Diğer	819	464
	30.257.730	10.247.709

(*) 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 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(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
Akyaşam	65.490.097	26.527.521	36.102.553	13.642.865
Dinkal(**)	7.237.668	281.342	3.789.193	287.034
Aktek	2.534.969	825.498	1.428.621	464.601
Akgirişim	1.912.378	665.268	1.766.676	590.646
Akkök Holding	1.173.132	395.598	806.134	193.759
Akasya Çocuk	98.046	91.366	2.500	-
Akhan Bakım Yönetim Servis Hizmetleri Güvenlik Malzemeleri Ticaret. A.Ş. ("Akhan")	79.382	12.546	86.303	10.139
Diğer	128.200	5.000	26.051	25.300
	196.476.833	88.345.815	71.988.538	30.432.325

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

(**) Dinkal aracılığı ile çeşitli sigorta şirketlerinden yapılan alımlardan 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
Akyaşam	15.397.816	7.494.866	5.032.750	2.451.285
Akasya Çocuk	3.915.685	1.742.022	554.321	412.941
Dese Gıda	178.546	69.410	81.013	46.494
Akcoat İleri Kimyasal Kaplama Malz. San. ve Tic. A.Ş.	-	-	371.871	123.957
Diğer	8.720	-	-	-
	19.500.767	9.306.298	6.039.955	3.034.677

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

İlişkili taraflardan faiz gelirleri

	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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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	10.057.218	3.272.707	6.243.697	1.769.936
Kıdem tazminatı karşılık gideri	1.237.966	383.395	609.218	60.950
Toplam	11.295.184	3.656.102	6.852.915	1.830.886

NOT 23 - YABANCI PARA POZİSYONU

Şirket'in döviz cinsinden sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Varlıklar	456.033.530	251.177.615
Yükümlülükler	(2.345.068.884)	(2.894.863.171)
Net bilanço pozisyonu	(1.889.035.354)	(2.643.685.556)

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 23 - YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

30 Eylül 2022	ABD Doları	Avro	TL karşılığı
Dönen varlıklar	24.051.260	586.315	456.033.530
Nakit ve nakit benzerleri	23.677.522	549.063	448.436.655
Finansal yatırımlar	244.623	-	4.530.100
Ticari alacaklar	129.115	34.414	3.015.295
Peşin ödenmiş giderler	-	2.838	51.480
Duran varlıklar	-	-	-
Toplam varlıklar	24.051.260	586.315	456.033.530
Kısa vadeli yükümlülükler	25.284.603	4.335.585	546.883.322
Finansal yükümlülükler	25.271.767	4.335.585	546.645.616
Ticari borçlar	12.836	-	237.706
Uzun vadeli yükümlülükler	97.086.083	15.299	1.798.185.562
Finansal yükümlülükler	96.872.141	-	1.793.946.118
Diğer borçlar	213.942	15.299	4.239.444
Toplam yükümlülükler	122.370.686	4.350.884	2.345.068.884
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	(98.319.426)	(3.764.569)	(1.889.035.354)
31 Aralık 2021	ABD Doları	Avro	TL karşılığı
Dönen varlıklar	18.834.390	8.884	251.177.615
Nakit ve nakit benzerleri	18.022.974	237	240.231.796
Finansal yatırımlar	638.242	-	8.507.128
Ticari alacaklar	173.174	6.776	2.410.464
Peşin ödenmiş giderler	-	1.871	28.227
Duran varlıklar	-	-	-
Toplam varlıklar	18.834.390	8.884	251.177.615
Kısa vadeli yükümlülükler	66.041.493	97.744	881.741.695
Finansal yükümlülükler	36.062.474	-	480.676.716
Ticari borçlar	22.811	97.744	1.778.682
Diğer borçlar	29.956.208	-	399.286.296
Uzun vadeli yükümlülükler	151.015.880	15.299	2.013.121.476
Finansal yükümlülükler	150.786.655	-	2.009.835.324
Diğer borçlar	229.225	15.299	3.286.151
Toplam yükümlülükler	217.057.373	113.043	2.894.863.171
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	(198.222.983)	(104.159)	(2.643.685.556)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2022 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 23 - YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

Aşağıdaki tablo Şirket'in 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	(364.149.591)	364.149.591	(364.149.591)	364.149.591
ABD Doları riskinden korunan kısım	55.795.401	(55.795.401)	66.908.313	(66.908.313)
ABD Doları Net Etki	(308.354.190)	308.354.190	(297.241.278)	297.241.278
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(13.657.480)	13.657.480	(13.657.480)	13.657.480
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(13.657.480)	13.657.480	(13.657.480)	13.657.480

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	(528.422.828)	528.422.828	(528.422.828)	528.422.828
ABD Doları riskinden korunan kısım	37.524.162	(37.524.162)	38.156.852	(38.156.852)
ABD Doları Net Etki	(490.898.666)	490.898.666	(490.265.976)	490.265.976
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(314.283)	314.283	(314.283)	314.283
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(314.283)	314.283	(314.283)	314.283

Şirket'in 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 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(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, Çiftehavuzlar 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.

Çiftehavuzlar Arsa'sının İpoteğinin Arttırılması

Şirket' e ait İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi Çiftehavuzlar Mevkii, 1435 Ada ve 39 Parselde kain arsa niteliğindeki (Çiftehavuzlar 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 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(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	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	24.746.976	19.158.867
	alacaklar (ticari olmayan)		417.576.335	222.773.530
	Diğer varlıklar			
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 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(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

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2022 (%)	31 Aralık 2021 (%)	Asgari / Azami Oran (%)
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 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(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.

.....