



2022 FAALİYET RAPORU



AKKÖK
HOLDİNG

Kurumsal
Yönetişim
derecelendirme
notumuz:

9,64

Girişimcilik
ekosistemine
yaptığımız toplam
yatırım:
**1 Milyon ABD
Doları**





İÇİNDEKİLER

05	Yıllık Faaliyet Raporuna Dair Bağımsız Denetçi Raporu
06	Olağan Genel Kurul Toplantı Gündemi
08	Şirket Genel Bilgileri
10	Vizyon, Misyon ve Hedefler
12	Temel Finansal Göstergeler ve Tablolar
16	Sermaye ve Ortaklık Yapısı
18	Akkök Hakkında
22	Kısaca Akış GYO A.Ş.
24	Kilometre Taşları
28	Ödüllerimiz
32	Yönetim Kurulu Başkan'ının Mesajı
34	Genel Müdür'ün Mesajı
36	2022 Yılı Faaliyetleri
40	Projeler ve Portföy
44	Stoklar
46	İştirakler
48	Sürdürülebilirlik
52	İnsan Kaynakları Süreçleri
62	Çalışan Profilimiz
63	Organizasyon Yapısı
64	Yönetim Kurulu
66	Üst Düzey Yöneticiler
68	Kurumsal Yönetim
75	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelik Beyanı
78	Yönetim Kurulunun Komitelere İlişkin Değerlendirmesi
79	Yatırımcı İlişkileri
80	Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu
88	Kurumsal Yönetim Bilgi Formu
99	Sürdürülebilirlik Uyum Raporu
117	Dönem İçi Önemli Gelişmeler
119	Bağlılık Raporu Özeti
120	Kâr Dağıtım Politikası
121	Kâr Dağıtım Teklifi
122	Diğer Gelişmeler
125	Sorumluluk Beyanı
126	Faaliyet Raporunun Kabulüne İlişkin Yönetim Kurulu Kararı
128	Konsolide Bağımsız Denetçi Raporu
133	1 Ocak - 31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Konsolide Finansal Tablolar
201	Bireysel Bağımsız Denetçi Raporu
206	1 Ocak - 31 Aralık 2022 Hesap Dönemine Ait Bireysel Finansal Tablolar

YILLIK FAALİYET RAPORUNA DAİR BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU



YÖNETİM KURULU'NUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1. Görüş

Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 1 Ocak - 31 Aralık 2022 tarihli hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Grup'un durumu hakkında denetlenmiş olan konsolide finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 6 Mart 2023 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514. ve 516. Maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıttak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
 - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıttığını yansıtmadığını hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıttığını yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

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

Baki Erdal, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 10 Mart 2023

2022 OLAĞAN GENEL KURUL GÜNDEMİ

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2022 Yılına Ait Olağan Genel Kurul Toplantı Gündemi

1. Açılış ve Toplantı Başkanlığının oluşturulması,
2. Yönetim Kurulunca hazırlanan 2022 yılına ait Yıllık Faaliyet Raporunun okunması ve müzakeresi,
3. 2022 yılına ait Bağımsız Denetim Raporunun okunması,
4. 2022 yılına ait Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve tasdiki,
5. Şirketin 2022 yılı faaliyetlerinden dolayı Yönetim Kurulu Üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmeleri,
6. Kârın kullanım şeklinin, dağıtılacak kâr ve kazanç payları oranlarının belirlenmesi,
7. 2022 yılı içinde Yönetim Kurulu üyeliğinde meydana gelen eksiklik nedeni ile Yönetim Kurulunca yapılan atamanın onaylanması,
8. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12/01/2023 tarihli ve 2/51 sayılı Duyurusu ile 2023 yılından itibaren Şirketimizin 1.Grup Şirketlere dahil edilmesi nedeniyle, Sermaye Piyasası Kurulu'nun görüşü çerçevesinde, üç Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesinin yeniden seçilmesi ve görev sürelerinin belirlenmesi,
9. Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin belirlenmesi,
10. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan "Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ" ve "Türk Ticaret Kanunu" uyarınca Yönetim Kurulu'nun konuya ilişkin kararına istinaden Bağımsız Denetçi seçiminin onaya sunulması,
11. Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu Üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının, Şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli bir işlem yapması ve/veya Şirketin veya bağlı ortaklıklarının işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması ya da aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka ortaklığa sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi durumunda; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca pay sahiplerine bu işlemlere ilişkin bilgi verilmesi,
12. Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. madde hükümlerinde belirtilen izin ve yetkilerin Yönetim Kurulu Üyelerine verilmesi,
13. Sermaye Piyasası Kurulu'nun i-SPK.22.7 (14.02.2023 tarih ve 9/177 s.k.) sayılı İlke Kararı uyarınca verilen izne uygun olarak Şirketimizin 17.02.2023 tarihli Yönetim Kurulu Kararına ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'ndaki açıklamasına istinaden, Şirketimizin borsada kendi paylarının geri alımı işlemleri hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,
14. Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince Şirketimiz tarafından 2022 yılında yapılan bağış ve yardımlar hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,
15. Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 12. maddesi uyarınca 2022 yılında Şirketimiz tarafından üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatlere ilişkin olarak pay sahiplerine bilgi verilmesi,
16. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 37. maddesi uyarınca 2022 yılında yapılan ilgili alım, satım ve kiralama işlemleri hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi.



ŞİRKET GENEL BİLGİLERİ



Şirket Genel Bilgileri

İşbu Faaliyet Raporu ('Rapor'), Türk Ticaret Kanunu'nun 516. madde hükmü, Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporu'nun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik" hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 8. madde hükmü, (II-17.1) sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ilgili madde hükümleri ve (III-48.1) sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 39. madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2022-31.12.2022 dönemi itibari ile işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

Şirket Bilgileri

Ticari Unvanı	: Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İşlem Gördüğü Borsa	: BIST
İşlem Sembolü	: AKSGY
Merkez Adresi	: Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak No: 25, 34660 Akasya AVM. Acıbadem, Üsküdar/İstanbul
Web Sitesi	: www.akisgyo.com
E-mail	: info@akisgyo.com
Ticaret Sicil Tarihi	: 22.11.2005
Ticaret Sicil Numarası	: 570679
Vergi Dairesi ve Nosu	: Üsküdar Vergi Dairesi, 028 041 4690
Telefon No	: (212) 393 01 00
Faks No	: (212) 393 01 02
Mersis No	: 0028041469000015

VİZYON, MİSYON HEDEFLER



VİZYON

"Her işimizin temelinde mutluluğunuz var" ilkesiyle gayrimenkul sektöründe kalitesi ile farklılaşan projeler hayata geçirmek.

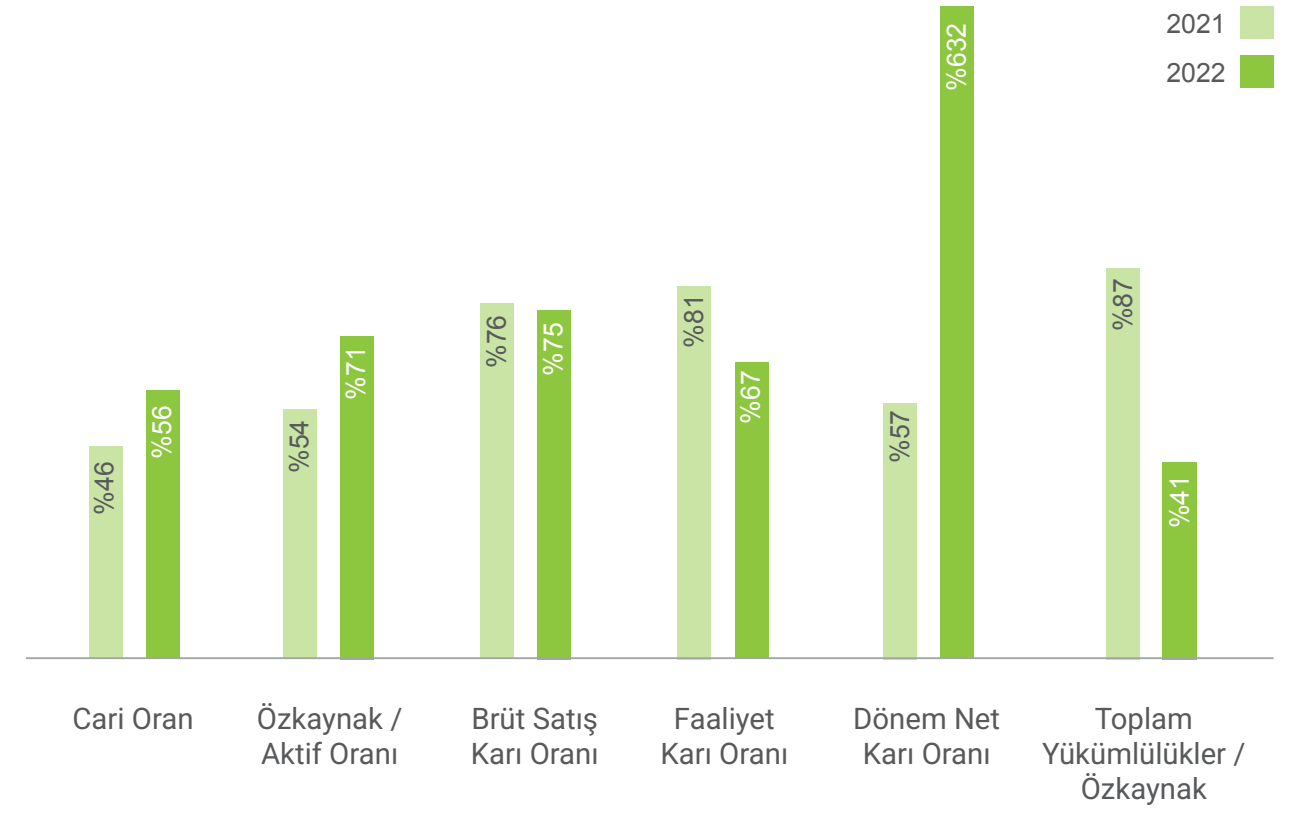
MİSYON

Gayrimenkul sektöründe, fark yaratan yenilikçi projelerle yaşam alanları geliştirmek, paydaşlarına sürdürülebilir yüksek getiri sağlamak.

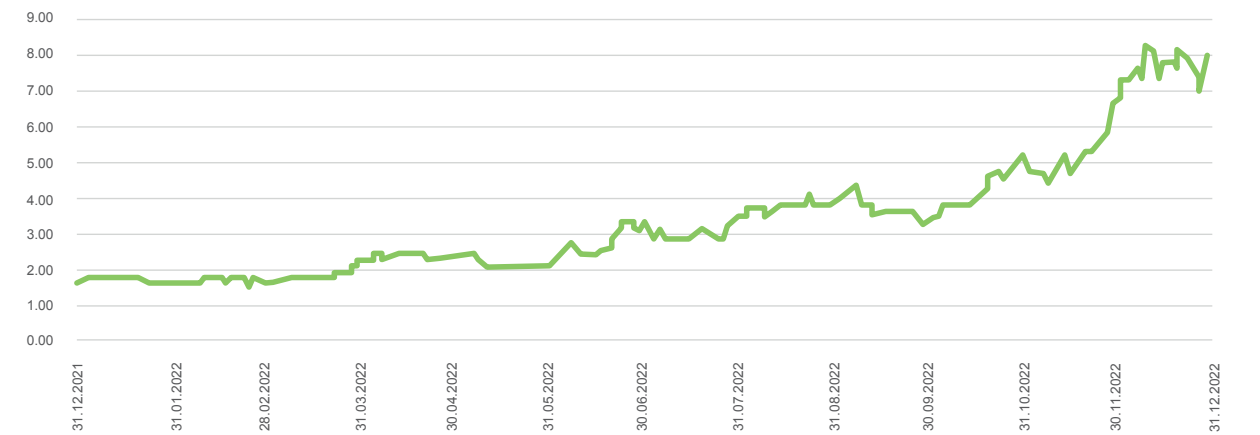
HEDEFLERİMİZ

Yenilikçi, prestijli ve bulunduğu çevreye çok boyutlu değer katan projelere imza atmak ve gayrimenkul sektöründeki yerimizi güçlendirmek.

TEMEL FİNANSAL GÖSTERGELER



Hisse Senedi Performansı

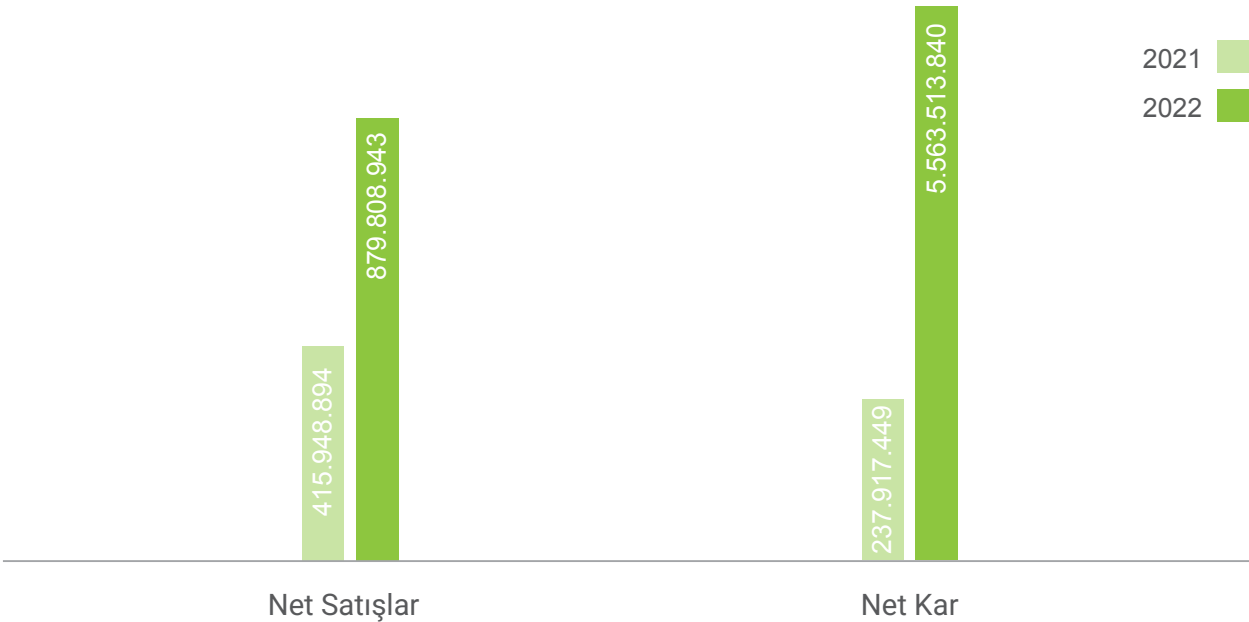


Finansal Tablolar

Konsolide Özet Bilanço	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
VARLIKLAR		
Dönen varlıklar	1.050.783.798	574.831.168
Nakit ve nakit benzerleri	569.714.784	264.214.120
Finansal yatırımlar	51.939.025	9.479.817
Ticari alacaklar	104.320.593	54.399.180
Diğer alacaklar	12.185.591	11.747.295
Stoklar	1.042.592	355.931
Proje halindeki stoklar	185.227.212	159.860.675
Peşin ödenmiş giderler	47.903.222	11.350.802
Türev araçlar	77.010.616	63.039.367
Diğer dönen varlıklar	1.440.163	383.981
Duran varlıklar	12.812.092.969	7.154.584.855
Diğer alacaklar	28.271.147	20.823.479
Finansal yatırımlar	15.180.592	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	82.755.753	63.219.486
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12.535.410.282	6.978.310.002
Maddi duran varlıklar	34.857.522	29.203.320
Maddi olmayan duran varlıklar	4.074.810	4.657.626
Ertelenmiş vergi varlığı	20.676.878	489.160
Peşin ödenmiş giderler	35.188.124	40.648.730
Türev araçlar	51.025.190	13.906.268
Diğer duran varlıklar	4.652.671	3.326.784
Toplam varlıklar	13.862.876.767	7.729.416.023
KAYNAKLAR		
Kısa vadeli yükümlülükler	1.862.690.558	1.245.928.174
Kısa vadeli borçlanmalar	675.496.284	204.200.808
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	653.122.505	574.507.547
Ticari borçlar	47.373.117	26.203.527
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13.706.369	4.792.766
Diğer borçlar	329.438.423	413.899.892
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	112.555.018	3.480.349
Türev araçlar	15.139.519	2.677.325
Kısa vadeli karşılıklar	15.201.161	15.422.439
Dönem karı vergi yükümlülüğü	658.162	743.521
Uzun vadeli yükümlülükler	2.185.547.695	2.345.360.612
Uzun vadeli borçlanmalar	2.168.608.431	2.335.504.936
Ticari borçlar	6.387.339	5.408.831
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	2.071.368	1.447.311
Uzun vadeli karşılıklar	8.480.557	2.999.534
Özkaynaklar	9.814.638.514	4.138.127.237
Ödenmiş sermaye	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	(3.306.562)	(2.069.556)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	161.251.681	47.017.238
Ortak yönetime tabi 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	5.563.513.840	237.917.449
Toplam kaynaklar	13.862.876.767	7.729.416.023

Konsolide Özet Gelir Tablosu

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Hasılat	879.808.943	415.948.894
Satışların maliyeti (-)	(219.210.597)	(98.065.709)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	660.598.346	317.883.185
Genel yönetim giderleri (-)	(64.926.835)	(33.376.947)
Pazarlama giderleri (-)	(5.535.473)	(2.512.791)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	34.502.811	84.477.679
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(36.527.977)	(30.248.733)
Esas faaliyet karı	588.110.872	336.222.393
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	6.066.784.785	1.330.793.066
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	(2.902.488)	(2.032.099)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı	6.651.993.169	1.664.983.360
Finansman gelirleri	297.379.354	339.869.084
Finansman giderleri (-)	(1.403.362.478)	(1.765.775.997)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	5.546.010.045	239.076.447
Dönem vergi gideri	(2.683.924)	(1.124.043)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	20.187.719	(34.955)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı	5.563.513.840	237.917.449
DÖNEM KARI	5.563.513.840	237.917.449



SERMAYE ORTAKLIK YAPISI

Şirketin ortaklık yapısı ve sermaye bilgileri aşağıdaki gibidir:

Sermaye Bilgileri

Sermaye Bilgileri

Kayıtlı Sermaye Tavanı	2.000.000.000 TL
Ödenmiş Sermayesi	805.000.000 TL

Sermaye Piyasası Kurulundan ve Ticaret Bakanlığından alınan izinler sonrasında Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanı artışı 2022 yılına ait Olağan Genel Kurulunun onayına sunulmuş ve Genel Kurulda alınan karar ile Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000,00 TL'den 2.000.000.000,00 TL'ye yükseltilmiş ve kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik süresi 2022-2026 yılları olarak belirlenmiştir.

31.12.2022 Tarihli Ortaklık Yapısı

Sermayedeki Sermaye Hissedar	Payı (TL)	Oranı (%)
Raif Ali DİNÇKÖK	120.138.980	14,92
Akkök Holding A.Ş.	118.039.924	14,66
Alize DİNÇKÖK	72.297.587	8,98
Nilüfer DİNÇKÖK ÇİFTÇİ	65.593.126	8,15
Alina DİNÇKÖK	45.661.757	5,67
Diğer*	383.268.626	47,62
Toplam	805.000.000	100,00

Pay Sahiplerimizin Oy Hakları

Oy Hakkı Hissedar	(Pay Adedi)	Oranı (%)
Raif Ali DİNÇKÖK	120.138.980	14,92
Akkök Holding A.Ş.	118.039.924	14,66
Alize DİNÇKÖK	72.297.587	8,98
Nilüfer DİNÇKÖK ÇİFTÇİ	65.593.126	8,15
Alina DİNÇKÖK	45.661.757	5,67
Diğer*	383.268.626	47,62
Toplam	805.000.000	100,00

* Sermayedeki payı %5'in altında kalan ortakları ve halka açık kısmı göstermektedir.



Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 36.353.239,81 TL adet pay karşılığı 36.353.239,81 TL'den ve B grubu 768.646.760,19 adet pay karşılığı 768.646.760,19 TL'den oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. A grubu payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu Üyelerinin 5 adedi (A) grubu pay sahiplerinin oy çokluğuyla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir.

Yüksek kira getirili, güçlü portföyü ile Akiş GYO gayrimenkul sektöründeki öncü konumunu sürdürmektedir.

AKKÖK HAKKINDA



Köklü Birikim, Finansal Güç ve Güvenilirliğin Temsilcisi...

Ülkemizin saygın müteşebbislerinden merhum Raif Dinçkök tarafından 1952 yılında temelleri atılan Akkök Holding, 70 yıllık birikimiyle Türkiye'nin en köklü kuruluşları arasındadır. Kimya, gayrimenkul ve enerji sektörlerinde faaliyet gösteren holding bünyesinde, 4'ü yurt dışında olmak üzere, 23 operasyonel şirket ile 24 üretim tesisi bulunmaktadır. Yer aldığı sektörlerde yurt dışı piyasalarını yakından izleyen Akkök Holding, tüm şirketleriyle birlikte küresel rekabet koşullarını yakalamayı ve dünya standartlarına ulaşmayı hedeflemektedir.

Tekstilden Kimyaya Dünya Devi Şirketler

Aksa Akrilik Kimya Sanayii A.Ş., 1968 yılında Türkiye'nin akrilik elyaf ihtiyacını karşılamak üzere Yalova'da kurulmuş ve 1971'de yıllık 5 bin ton kapasiteyle üretime başlamıştır. Yıllar içerisinde, yaptığı yatırımlar ve geliştirdiği yeniliklerle dünyanın en büyük akrilik elyaf üreticisi haline gelen Aksa Akrilik, bugün 5 kıtadaki 50'den fazla ülkede 300'e yakın müşterisi bulunan bir dünya devidir. Bin 300'den fazla çalışana sahip olan Aksa, 600 bin metrekare alanı ve yıllık 330 bin ton kapasitesi ile Türkiye'nin tek, dünyanın lider akrilik elyaf üreticisidir. Aksa, geniş ürün gamı sayesinde halıdan döşemeliğe, süveterden çoraba, ıplıktan el örgüsüne, kadifeden kilim, battaniye, tente ve endüstriyel filtreler kadar çok çeşitli alanlara tekstil ve teknik tekstil ham maddesi tedarik etmektedir.

Türkiye'nin öncü kimyasal madde üreticisi Akkim Kimya, 1977'de Yalova'da kurulmuştur. Bini aşkın personeli ile 5 farklı lokasyonda faaliyet gösteren Akkim, ürün çeşitliliğiyle kimya sektöründe özel bir yere sahiptir. Klor-alkali ve türevleri, peroksitler, metilaminler, persülfatlar, bisülfidler, tekstil yardımcı maddeleri, beton katkı maddeleri ve plastik katkılarını kapsayan geniş ürün yelpazesıyla şirket, 6 kıtada 70'ten fazla ülkeye ihracat yapmaktadır. Temel kimyasallar ve performans kimyasallarında birçok üründe pazar lideri olan Akkim; temizlik, hijyen, su arıtma, tekstil, kâğıt, inşaat, plastik, gıda, metal, enerji, deterjan, sondaj, madencilik ve kimya sektörlerinin çözüm ortağıdır. Şirket, sahip olduğu know-how ve teknolojileri 2002'den beri yurt dışındaki firmalara satmakta ve mühendislik çalışmalarından anahtar teslim taahhütlere kadar

birçok farklı hizmet sunmaktadır. Su arıtma sektöründeki varlığı ve sinerjisini kullanan Akkim, Yalova'daki tesisinde ultrafiltrasyon membran modülü yatırımıyla ileri teknoloji arıtma sektörüne girmiş ve 2016'da devreye aldığı modern fabrikasıyla bu üründe Avrupa'dan Asya'ya kadar uzanan bölgede ilk ve tek üretici olmuştur. İştirakleri arasında Akcoat ve Dinok bulunan şirket, inorganik büyüme fırsatlarına verdiği önem doğrultusunda 2021'in ilk aylarında ülkemizin ve dünyanın en büyük karboksimetil selüloz üreticilerinden USK Kimya'yı bünyesine katmıştır. Yılın son çeyreğinde ise Akkim Silikon Kimya şirketini kurarak Yalova tesislerinde yüksek teknoloji ürünleri olan silikon polimerleri üretimine başlamıştır. Yatırım onayı alınan ve 2024 başında devreye alınacak Türkiye'nin ilk epoksi reçine üretim tesisi ile stratejik önemi yüksek, tamamen ithal edilen bir ürünün de üretimine başlanacaktır. Sürdürülebilir kalkınma yolundaki evrensel ilkelerin yaygınlaşmasına öncülük eden Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler Sözleşmesi'ni 2007 yılında imzalayan Akkim Kimya, kimya sektöründe sürdürülebilirlik alanında örnek şirketlerdendir.

1979 yılında frit üretimiyle faaliyete başlayan Akcoat; emaye, seramik, yapışmaz ve dekoratif kaplamalar, pigment ve cam kaplamalar olmak üzere 5 ana grupta üretime devam etmektedir. Ürün grupları ve "ileri kimyasal kaplama malzeme ürünleri" ile beyaz eşya, seramik karo, ev ve mutfak eşyaları, cam endüstrisi, dijital baskı mürekkepleri gibi çeşitli sektörlerde her biri alanında lider olan global markaların çözüm ortağıdır. 6 kıta ve 65'ten fazla ülkede tercih edilen bir marka olarak, Türkiye ve İspanya'da üretim tesislerine sahiptir. Ayrıca ABD, ve Çin'de de bölge ofisleri ve iştirakleri ile faaliyet göstermektedir. Düzenli artan yurt dışı satışları ve üretim kapasitesiyle 13 yıldır üst üste sektörünün ihracat liderleri arasında yer almayı başararak Türkiye ekonomisine stratejik bir artı değer katmaktadır. Akcoat odağına Ar-Ge, dijitalleşme ve inovasyon alanlarındaki çalışmalarını alarak liderliğini güçlendirmek üzerine sağlam adımlar atmakta ve yeni yatırımlarını bu doğrultuda hayata geçirmektedir. 5 yıl içinde ihracatını ve toplam cirosunu iki katına çıkararak dünya liderliğini elde etmeyi hedeflemektedir.

Kompozitle Yaratılan Artı Değer

Türkiye'nin ilk ve tek, dünyanın ise sayılı karbon elyaf üreticilerinden DowAksa; enerji, ulaşım, savunma ve altyapı başta olmak üzere endüstriyel sektörlerde karbon elyaf kompozit çözümleri sağlamaktadır. Şirket 2012'de, Dow Chemical Company ve Aksa Akrilik San. A.Ş'nin yüzde 50 eşit ortak girişimi olarak kurulmuştur. Akrilik elyafta dünya lideri Aksa ile malzeme bilimi konusunda öncü Dow'ın bilgi, deneyim ve gücünü birleştiren DowAksa, precursor'dan karbon elyafa, karbon elyaftan reçineye uzanan ürün gamı, mühendislik çözümleri ve know-how'ı ile sektörün sayılı tam entegre çözüm üreticilerinden biridir.

2021'de Akkök Holding bünyesine katılan Epsilon Kompozit, havacılık başta olmak üzere çeşitli sektörlerle yönelik yüksek teknolojlili kompozit aksam ve parçalarının üretim ve montajını gerçekleştirmektedir. Kilogram başına ihracat değeri çok yüksek ürünler üreten şirket, yurt içindeki yerli savunma sanayi kuruluşlarının yanı sıra uluslararası iş ortaklarına sahiptir. Akkök Holding, toplam satışlarının yüzde 80'i ihracatla gerçekleşen Epsilon Kompozit ile uluslararası yarışta liderlik hedeflemektedir.

Yaşama Değer Katan Gayrimenkul Projeleri

Akkök Holding'in gayrimenkul sektöründeki şirketlerinden Akiş GYO, faaliyet gösterdiği bölgelerde yaşam kalitesini yükselten projeler hayata geçirmektedir. Şirket, Akbatı ile Akasya Alışveriş Merkezi projelerini başarıyla yürütmekte, şirketin alışveriş merkezi yatırımlarına alternatif olarak Bağdat Caddesi üzerinde cadde mağazacılığı projeleri bulunmaktadır. Akiş GYO, cadde mağazacılığındaki ilk iş birliğini Uşaklıgil Apartmanı için 2017 yılında açılan Beymen ile ikincisini ise 2021'de açılan Boyner mağazası ile yapmıştır. Akiş GYO, portföyünü çeşitlendirmek için ilk yurt dışı yatırımını ise İngiltere'deki bir konut projesine yapmıştır. Akiş GYO, dünyanın en büyük kurumsal sürdürülebilirlik inisiyatifi olan Birleşmiş Milletler Global Compact katılımcısı olmanın yanında kendi sektöründe Borsa İstanbul'a kote şirketler arasında en yüksek Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu'na sahiptir. Akiş GYO, kurumsal sürdürülebilirlik performansı üst düzeyde olan şirketlerin yer aldığı BIST Sürdürülebilirlik Endeksi'ndeki yerini

almıştır. Her çeyrek dönemde bir güncellemesi yapılan endekste, Ocak 2022 itibarıyla yer alan tek gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketi olmuştur. Akiş GYO aynı zamanda perakende ve gayrimenkul alanlarında inovasyonu desteklemek, girişim ekosisteminden sinerji yaratmak ve mevcut iş modelini sürdürebilir kılmak amacıyla girişimlerle iş birliği ve yatırım odaklı çalışmalar yürütmektedir.

Akiş GYO A.Ş'nin bir iştiraki olan Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş., 2011 yılında açılan Akbatı ve 2014 yılında açılan Akasya projelerinin yönetimini üstlenmektedir.

KidZania İstanbul, dünya KidZania'larının 16'ncısı olarak 2014 yılında kurulmuştur. Tüm çocukların eğlenirken öğrenebilecekleri bir dünyası olması amacıyla kurulan ve bugün 20 ülke ile 27 şehirde faaliyet gösteren Çocuklar Ülkesi KidZania, İstanbul'da Akasya'da 10 bin metrekairelik alanda, 1-14 yaş arasındaki tüm çocuklara hizmet vermektedir. Bankası, süpermarketi, itfaiyesi, hastanesi, deprem simülasyon merkezi, kuryesi, stadyumu, sokakları ve meydanı ile 67 farklı aktivite alanında 120'den fazla role sahip gerçek bir şehirdir. Bir sosyal girişimcilik başarısı olan KidZania İstanbul bugüne kadar 1,7 milyon çocuğu şehirde ağırlamıştır. Çocuklar KidZania İstanbul'da takım çalışması, sorumluluk alma, yaratıcı ve analitik düşünme, iletişim gibi pek çok beceri kazanma imkânı bulurken; okullarında öğrendikleri akademik bilgilerin gerçek hayattaki karşılığını deneyimliyorlar. KidZania İstanbul açıldığı 2014 yılından bu yana "Daha iyi bir dünya için kocaman bir kalbim var" kurumsal sosyal sorumluluk projesini yürütmektedir. Proje kapsamında sivil toplum kuruluşları, kamu kurumları ve üniversiteler aracılığıyla imkânı olmayan çocuklar KidZania'da ağırlanmaktadır. Dokuz yılda toplam 300 farklı STK, kamu kurumu ve üniversite ile bu kapsamda iş birliği yapılmış ve 130.000 ziyaretçi ücretsiz şekilde eğlenerek öğrenme deneyiminden faydalanmıştır. Ayrıca, KidZania İstanbul'da; Deprem Simülasyon Merkezi, Elektrik Merkezi, E-Atık Geri Dönüşüm ve Atık Ayrıştırma Merkezi, Sosyal Gönüllülük ve Üniversite aktive alanlarında çocuklara ve ebeveynlerine çevresel, sosyal ve ekonomik konularda farkındalık kazandırılmaktadır. KidZania İstanbul, çocukların yaşadıkları dünyayı iyileştirebilecekleri umuduyla, çevrelerindeki dünya hakkında kendilerini sorumlu, etik ve meraklı hissetmelerine yardımcı olmaktadır.

Akmerkez ise 1993 yılından bu yana bünyesinde yer alan seçkin markalar, alışveriş, eğlence ve yeme-içme alanlarıyla hem keyifli deneyimlerin adresi hem de İstanbul'un gözde buluşma noktalarından biri olmuştur. Şehrin sosyal yaşamına dinamizm katan Akmerkez, kentte sürdürülebilir bir yaşamın mümkün olduğunu ispatlayan ödüllü projesi "Terasta Tarım" ve güncel ihtiyaçlara göre yenilediği Easy Point bünyesinde verdiği, click&collect, alışveriş teslimat, vestiyer, kargo ve emanet gibi hizmetlerle misafirlerin hayatına değer katmaya devam etmektedir. Uluslararası Alışveriş Konseyi (ICSC) tarafından 1995 yılında Avrupa'nın, 1996 yılında ise Dünyanın En iyi Alışveriş Merkezi ödülleriyle layık görülerek bir ilke imza atan Akmerkez, yaşama değer katan projeleriyle kendini sürekli geliştirmektedir.

Türkiye'nin Enerjisi

1989'da, Akkök Şirketler Grubu'nda otoprodüktör grubu statüsünde faaliyetlerine başlayan Akenerji, 2005'ten itibaren serbest elektrik üretim şirketi olarak sektördeki varlığını sürdürmektedir. Akkök Holding ile CEZ Group'un eşit katılımlı stratejik ortaklığındaki şirket, toplam 1.224 MW kurulu güce sahiptir.

Sepaş Enerji; Bolu, Düzce, Kocaeli ve Sakarya'nın EPDK tarafından yetkilendirilen resmi elektrik tedarikçisidir. Görevli Tedarik Şirketi olmasının yanı sıra, tüm Türkiye'de büyük sanayi kuruluşları, sağlık kuruluşları, kamu kuruluşlarının da aralarında bulunduğu yaklaşık 4 milyon kişiye elektrik tedarik hizmeti sağlamaktadır.

Sakarya Elektrik Dağıtım A.Ş. (SEDAŞ), Sakarya, Kocaeli, Bolu, Düzce ve Gebze'de 5 ayrı bölge müdürlüğü ve bu bölge müdürlüklerine bağlı toplam 21 operasyon merkezinde 2 milyonu aşan müşteriye enerji dağıtım hizmeti vermektedir. SEDAŞ'ın, 2022 yıl sonu itibarıyla Doğu Marmara'yı kapsayan faaliyet bölgesinde dağıtılan toplam elektrik miktarı 10,6 milyar kWh'tir.

Teknoloji Yolunda Işık Saçan 15 Yıl

Aktek Bilişim, Akkök Holding'in bilişim ihtiyaçlarını karşılamak üzere 2007 yılında kurulmuş, zamanla teknoloji alanında tüm müşterileriyle yüzlerce katma değerli projeler gerçekleştirmiş ve bu süre dâhilinde birçok başarıya imza atmıştır. Paydaşlarının, iş ortaklarının ve müşterilerinin her zaman yanında olmaya, onlara yön göstermeye çalışan Aktek, Oracle

ERP, Veri Bilimi ve İş Zekası, Altyapı, Veritabanı Yönetimi, Ağ ve Güvenlik, Yazılım Geliştirme ve Robotik Süreç Otomasyonundan oluşan servisleriyle A'dan Z'ye hizmetler sunmaktadır.

15 yıldır enerji, kimya, üretim, gayrimenkul, perakende, telekom ve eğitim sektörlerine hizmet veren Aktek, ulusal ve uluslararası başarıları ile sektör liderlerinden biri olarak kabul edilmektedir.

Ayrıcalıklı Sigortacılık Hizmeti

1976 yılından bu yana sigortalıların ihtiyaç ve beklentilerini başarı ile karşılayan Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. ayrıcalıklı hizmet anlayışı ile sigorta sektörünün tercih edilen şirketleri arasında yer almakta olup, Akkök Şirketler Grubu bünyesinde Türkiye'nin saygın sektör oyuncularında bulunmaktadır.

İhracatın Lideri

Ak-Pa, 1976 yılında Akkök Holding şirketlerinin yurt dışı pazarlama ve ihracat faaliyetlerini yürütmek üzere kurulmuştur. Türkiye'nin en güçlü ihracatçı şirketlerinden biri olarak 6 kıtada 90'dan fazla ülkeye kuruluşundan bugüne 9,1 milyar dolar ihracata aracılık etmiştir.

Akkök Holding şirketleri Aksa Akrilik, Akkim Kimya, Akcoat ve DowAksa'nın akrilik elyaf, kimyasal ürünler, emaye ve seramik frit, karbon elyaf ürünlerini, dünyanın büyük ve orta ölçekli sanayi kuruluşlarına ihracatını gerçekleştirmektedir. Dış Ticaret Sermaye Şirketi statüsündeki Ak-Pa, üretici kardeş firmalar ile kurduğu sinerji ile dünya piyasalarını yakından takip ederek sektörel tecrübesi, hizmet kalitesi ve Akkök Holding'den aldığı güç ile paydaşlarına değer yaratmaktadır.

KISACA AKİŞ GYO A.Ş.



Projelerimizin sürdürülebilirlik ilkelerine katkı sağlamasını önceliklendirmeye, “sürdürülebilir ve iyi marka olma” yolundaki çalışmalarımızı artırmaya devam ediyoruz.

Akkök Holding bünyesinde 2005 yılında kurulan Akiş GYO, Holdingin stratejik iş alanları arasında konumlandığı gayrimenkul sektöründeki deneyim ve uzmanlığını farklı projelerde değerlendirmeye devam etmektedir.

Akiş GYO, Sermaye Piyasası Kuruluna yaptığı başvuruyla 18 Mayıs 2012 tarihinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı unvanını almış, 9 Ocak 2013 tarihinde Borsa İstanbul’da işlem görmeye başlamıştır. Akiş GYO, “Her işimizin temelinde mutluluğunuz var.” ilkesiyle gayrimenkul sektöründe kalitesi ile farklılaşan projeleri hayata geçirmeyi hedeflemektedir. Akiş GYO, 2011 yılında açılan Akbatı’nın yakaladığı önemli başarı sonrası, Akasya’nın 2014 yılında tamamlanması ile önemli bir projeye daha imza atmıştır. 2017 yılında SAF GYO ile birleşen Akiş GYO, bu birleşme ile birlikte gayrimenkul sektöründeki yerini bir kat daha sağlamlaştırmıştır.

Türkiye’deki gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketleri arasında bir ilki gerçekleştirerek, alışveriş merkezi yatırımlarına alternatif bir yaklaşımla cadde mağazacılığına yönelen Akiş GYO’nun bu alandaki operasyonel gayrimenkulü 2021 yılında Bağdat Caddesi’nde açılan ve Boyner markasına kiralanın Erenköy Apartmanı’dır.

Doğru zamanda, doğru lokasyonda, yeni trendler yaratan projeleriyle kısa sürede sektörün en önemli aktörlerinden biri konumuna gelen Akiş GYO, sürekli değişim içinde bulunan sektör eğilimlerini ve sosyoekonomik gelişmeleri yakından takip ederek gayrimenkul sektöründe fark yaratacak projelere imza atmaya devam edecektir.

KİLOMETRE TAŞLARI

2005

Akkök Holding, gayrimenkul yatırımları geliştirmek ve yönetmek üzere Akiş Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'yi kurdu.

2008

Akfil Holding A.Ş. hisseleri satın alındı.

2007

Garanti Koza Akiş Adi Ortaklığı kuruldu ve Akkoza Projesi'ne başlandı.

Sermaye artırımını gerçekleştirilerek Şirket'in sermayesi 3 milyon TL'ye yükseltildi.

SAF Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.'ye %7 hisse oranı ile ortak olundu.

2009

Akkoza Projesi'nde Garanti Koza ile Corio'nun alışveriş merkezine ait ortaklık payları devralındı, Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin %100 sahibi olundu ve inşaatına başlandı.

2011

80 milyon TL sermaye artırımını yapılarak Şirket'in sermayesi 83 milyon TL'ye yükseltildi.

Akbatı açıldı.

2012

Akbatı Residences teslimleri yapıldı. Sermaye Piyasası Kuruluna yapılan başvuru neticesinde "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" unvanı alındı.

Akiş GYO'nun tüm aktif ve pasifleri ile birlikte, Ak-Al'ı devralma suretiyle birleşme işlemi şirketlerin Genel Kurullarında onaylandı. Akbatı Projesi ile Enerji Kimlik Belgesi (B Sınıfı) almaya hak kazanıldı.

2013

Akiş GYO, 9 Ocak 2013'te Borsa İstanbul Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmeye başladı.

Akfil Holdingdeki hisselerin tamamı 11 Mart 2013 tarihinde satıldı.

Garanti Koza Akiş Adi Ortaklığı'ndaki hisselerin tamamı 11 Mart 2013 tarihinde satıldı.

Akbatı, yeşil bina değerlendirme sistemi olan BREEAM (Bina Araştırma Kuruluşu Çevresel Değerlendirme Metodu) Sertifikasına "Good" seviyesinde sahip oldu.

Akiş GYO, ticari gayrimenkul portföyünü genişletmek amacıyla İstanbul'un en gözde caddelerinden biri olan Bağdat Caddesi üzerinde 4 adet gayrimenkul alımlarına başlayarak cadde mağazacılığı sektörüne giriş yaptı.

2014

Cadde mağazacılığına yönelik çalışmalar hız kazandı. Bağdat Caddesi'nde satın alınan eski binalar yeniden projelendirilerek ticari amaçlı gayrimenkuller geliştirilmeye başlandı.

Akiş GYO'nun hissedarı olduğu SAF GYO tarafından geliştirilen Akasya projesine ait 80.000 m² kiralanabilir alana sahip olan alışveriş merkezi 06 Mart 2014'te faaliyete geçti.

Akiş GYO'nun, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu 9,16 olarak belirlendi.

2015

SAF GYO hisselerinin alımı gerçekleşti.

Beykoz Projesi yatırımına başlandı.

Cadde mağazacılığı kapsamında ilk kiralama işlemi yapıldı ve inşaat başlandı.

2016

Akiş GYO'nun, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu 9,44 olarak belirlendi.

Akbatı, BREEAM In Use - International kapsamında Türkiye'nin "Excellent" seviyesinde sertifikaya sahip en büyük binası olma özelliğini kazandı.

SAF GYO ile birleşme görüşmelerine 2016 içerisinde başlandı, 18.01.2017 tarihi itibarıyla tescillendi.

2017

Akiş GYO'nun, Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu 9,49 olarak belirlendi.

SAF GYO birleşmesinin tamamlanmasıyla Akasya tamamıyla Akiş GYO bünyesine geçti.

Kasım ayı itibarıyla Akiş GYO Şirket merkezi Akasya'ya taşındı.

2018

Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) Şirket'in %7,36 hissesine yatırım yaparak ortaklık yapısına girdi.

2018 yılı içerisinde İngiltere'de geliştirilen bir konut projesine yaptığı yatırım ile ilk yurt dışı atılımını gerçekleştirdi.

Akiş GYO'nun Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu 9,54 olarak belirlendi.

Akiş GYO 2018 yılında BIST Temettü 25 Endeksi'ne dahil oldu.

Akiş GYO, TSPB Sermaye Piyasaları Ödülleri'nde "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Gayrimenkul Yatırım Artışı Lideri-2017" ödülüne layık görüldü.

Akbatı, BREEAM In Use - International Part 2 (Yapı Yönetimi) kısmı içinde "Excellent" derecesini aldı.

2019

Akiş GYO, 100 milyon TL nominal değerli, 2 yıl vadeli, değişken faizli tahvil ihracını başarıyla tamamladı.

Akiş GYO'nun Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu 9,62 olarak belirlendi.

Akiş GYO, 60'ın üzerinde ülkede 9.500'ün üzerinde Şirket ve 3.000'in üzerinde Şirket dışı üyesi ile dünyanın en büyük kurumsal sürdürülebilirlik inisiyatifi olan UN Global Compact'a katılımcı olmak için gerekli başvuruları tamamladı.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO), TÜV Thüringen e.V. (Alman Akreditasyon Kurumu-DAkKS) tarafından akredite edilerek ISO 27001:2013 Bilgi Güvenliği Yönetimi Sistemi Belgesi'ni aldı.

2020

Akiş GYO, 128 milyon TL nominal değerli, 6 ay vadeli, değişken faizli ilk finansman bonusu ihracını ve itfasını yıl içinde başarıyla tamamladı.

Akiş GYO'nun Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu 9,63 olarak belirlendi.

Akiş GYO, ilk Sürdürülebilirlik Raporu'nu yayınladı.

Akasya, BREEAM In Use - International Part 2 (Yapı Yönetimi) kısmı içinde "Excellent" derecesini aldı.

Akbatı ve Akasya, TSE "Covid-19 Güvenli Hizmet Belgesi", TÜV-Süd "Hijyen ve Koruyucu Önlemler Denetimi" ve Royal Cert "SAFE Covid-19 Güvenli Alan Belgesi"ni aldı.

Akbatı ve Akasya, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı "Sıfır Atık Belgesi"ni aldı.

2021

Akiş GYO'nun Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu 9,63 olarak belirlendi.

Akiş GYO, ikinci Sürdürülebilirlik Raporu'nu yayınladı.

Akiş GYO, Karbon Ayak İzi ölçüm çalışmalarını tamamladı.

Akiş GYO'nun 2022 yılbaşı itibarıyla Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksi'nde yer alacağı açıklandı.

Akbatı ve Akasya, ISO45001 İş Sağlığı ve Güvenliği ve ISO14001 Çevre Yönetim Sistemi için DAKKS Alman Akreditasyonuna uygun olarak sertifikasını aldı.

Akbatı ve Akasya, kullandığı elektiriği %100 yenilenebilir yeşil enerjiden karşılayarak uluslararası geçerliliği olan I-REC sertifikası aldı.

2022

Akiş GYO'nun Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu 9,64 olarak belirlendi.

Akiş GYO, üçüncü Sürdürülebilirlik Raporu'nu yayınladı.

Akiş GYO'nun 2023 yılbaşı itibarıyla Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksi'nde yer alacağı açıklandı.

Akiş GYO, bu sene ilk defa raporlamasını yaptığı Karbon Saydamlık Projesi'nden (CDP) B Yönetim Seviyesi notunu aldı.

Akiş GYO, ISO9001 Kalite Yönetim Sistemi sertifikasını aldı.

Akbatı ve Akasya, ISO50001 Enerji Yönetim Sistemleri ve ayrıca "Green Check- Yeşil Kontrol" belgesini aldı.

Colony ile Akasya Token İş Birliği Sözleşmesi imzalandı.

ÖDÜLLERİMİZ

2011

Akiş GYO'nun ilk projesi olan Akbatı; "Türkiye'nin En Başarılı Emlak Yatırımları Yarışması"nda "Akıllı Ev" kategorisinde hem halkın hem de jürinin beğenisiyle iki ödül aldı.



2012

Akbatı; "European Property Awards 2012'de, "En İyi Alışveriş Merkezi Geliştirme Projesi" (Best Retail Development) ile "Karma Kullanım Projesi Üstün Başarı" (Highly Commended Mixed Use Development) ödüllerini aldı. Akbatı; Cleaner Magazine Endüstriyel Temizlik Sektörü Ödülleri'nde "En Temiz Alışveriş Merkezi Ödülü"ne layık görüldü.



Akbatı; MAPIC Awards 2012'de "En İyi Perakende ve Eğlence Merkezi Geliştirme" (Best Retail&Leisure Development) kategorisinde finalist oldu.



Akbatı'nın kurumsal web sitesi, uluslararası "Horizon Interactive Awards'ta "Tüketici Bilgilendirme" (Consumer Information) kategorisinde Bronz Ödül aldı.

2013

Akbatı; dünyanın önde gelen yeşil bina değerlendirme sistemi BREEAM (Bina Araştırma Kuruluşu Çevresel Değerlendirme Metodu) sertifikasına "Good" seviyesinde sahip oldu.



Akbatı; Hermes Creative Awards'ta "Toplum İlişkileri" (Community Relations) kategorisinde Platin ödül aldı.

Akbatı; Cityscape Awards for Emerging Markets 2013'te "Perakende" (Retail-Built) kategorisinde Birincilik Ödülü aldı.



Akbatı; Marcom Awards 2013'te "Toplum İlişkileri/Halkla İlişkiler/Özel Etkinlik" (Community/PR/Special Event), "Toplum İlişkileri/Halkla İlişkiler" (Community PR/ Public Relations Program), "Toplum İlişkileri/Halkla İlişkiler/Kurumsal Sosyal Sorumluluk" (Community/PR/Corporate Social Responsibility) kategorilerinde üç adet Platin Ödül ve "Toplum İlişkileri/Halkla İlişkiler/Özel Etkinlik" (Community/PR/Special Event) kategorisinde Altın Ödül'ün sahibi oldu.



Akbatı; Stevie Awards'ta "Yılın İletişim/Halkla İlişkiler Kampanyası-Sosyal Medya Odaklı" (Communication/PR Campaign of the Year-Social Media Focused-Europe) ve "Yılın İletişim/Halkla İlişkiler Kampanyası-Kitle İletişimi" (Communication/PR Campaign of the Year-Community Relations-Europe) kategorilerinde iki Bronz Ödül'ün sahibi oldu.



2014

Akbatı; Hermes Creative Ödülleri'nde "Özel Etkinlik" (Special Event) ve "PR Kampanyası" (PR Campaign) kategorilerinde Platin Ödül'ün sahibi oldu.



Akbatı; Stevie Awards'ta "Yılın İletişim/Halkla İlişkiler Kampanyası" (Communications/PR Campaign of the Year) kategorisinde iki Bronz Ödül'ün sahibi oldu.

Akbatı; Marcom Awards'ta "Kurumsal Sosyal Sorumluluk (Corporate Social Responsibility), "Halkla İlişkiler" (Communication Program) ve "İletişim" (Public Relations) kategorilerinde üç Platin Ödül aldı. "Özel Etkinlik" (Special Event) kategorisinde bir Gold Ödül aldı. "Sosyal Sorumluluk" (Social Responsibility), "Sosyal Medya" (Social Media) ve "İletişim" (Public Relations) kategorilerinde Honorable Mention Ödülü aldı.



Akbatı; IPRA Golden Awards'ta "Halkla İlişkiler" (Community Relations) kategorisinde ödül kazandı.



2015

Akbatı; HERMES Creative Awards'ta "Özel Etkinlik" (Special Event) kategorisinde Platin Ödül ve Mansiyon Ödülü'nün; "Kurumsal Sosyal Sorumluluk" (Corporate Social Responsibility) kategorisinde ise Gold Ödül'ün sahibi olarak toplam 3 ödül kazandı.

Akbatı; European Property Awards'ta "Geliştirilmiş Pazarlama" (Development Marketing) kategorisinde ödül aldı.

Akbatı; Best Business Awards'ta "En İyi Kurumsal Sosyal Sorumluluk Projesi" (Best Corporate Social Responsibility) kategorisinde 2 ödülün sahibi oldu.

Akbatı; Marcom Awards'ta "İletişim Programı" (Communication Program), "Kurumsal Sosyal Sorumluluk" (Corporate Social Responsibility) ve "Halkla İlişkiler Programı" (Public Relations Program) kategorilerinde Platin ve Mansiyon Ödülü, "Özel Etkinlik" (Special Event) ve Kurumsal Sosyal Sorumluluk" (Corporate Social Responsibility) kategorilerinde ise Gold ve Mansiyon Ödülü olmak üzere toplam 7 ödül kazandı.

Akbatı; Best Business Awards'ta "En İyi Kurumsal Sosyal Sorumluluk" (Best Corporate Social Responsibility) kategorisinde ödül aldı.

Akasya; 2015 International Stevie Awards'tan 2 Bronz Ödül sahibi oldu.

Akasya; Marcom Awards'ta 5 Platin, 5 Altın, 5 Mansiyon Ödülün sahibi oldu.

Akasya; 2015 Hermes Creative Awards'ta 4 Platin, 7 Altın ve 5 Mansiyon Ödülü kazandı.

Akasya; ICSC European Shopping Center Awards New Developments Large kategorisinde "Avrupa'nın En İyi Alışveriş Merkezi" ödülünü aldı.

2016

Akbatı; dünyanın önde gelen yeşil bina değerlendirme sistemi BREEAM In Use (Bina Araştırma Kuruluşu Çevresel Değerlendirme Metodu) sertifikasına "Excellent" seviyesinde sahip oldu.

Akbatı; Marcom Awards'tan "Bilgilendirme" (Informational Category) kategorisinde Gold Ödül, "Özel Etkinlik" (Special Event Category) kategorisinde 2 Gold ve 1 Platin Ödül, "Kitapçık" (Handbook Category) kategorisinde Altın Ödül, "Halkla İlişkiler Programı" (Public Relations Program Category) kategorisinde Platin Ödül, "Kurumsal Sosyal Sorumluluk" (Corporate Social Responsibility Category) kategorisinde Platin Ödül, "Basılı Malzeme" (Doorhanger Category) kategorisinde Onur Ödülü olmak üzere toplam 8 ödül kazandı.

Akbatı; Stevie Awards'tan "Yılın Kurumsal Sosyal Sorumluluk Programı" (Corporate Social Responsibility Program of the Year), "Yılın PR kampanyası/Marka Yönetimi Kategorisi" (Communications or PR Campaign of the Year-Reputation/Brand Management), "Yılın Kurumsal Sosyal Sorumluluk Programı, "Yılın PR Kampanyası/Sosyal Sorumluluk" (Corporate Social Responsibility Program of the Year), "En İyi Facebook Grubu" (Best Facebook Fanpage or Group) kategorilerinde 5 Bronz Ödül kazandı.

Akbatı; Best Business Awards'tan En İyi "Sosyal Sorumluluk Kategorisi Ödülü" (Corporate Social Responsibility Category) kazandı.

Akbatı; Hermes Creative Awards'tan "Facebook Site Tasarım" (Facebook Site Design Category) kategorisinde Yaşam Akademisi Projesi'yle Altın Ödül, "Kurumsal Sosyal Sorumluluk" (Corporate Social Responsibility Category) kategorisinde Platin Ödül, "Özel Etkinlik" (Special Event Category) kategorisinde Platin Ödül, "Eğitim" (Educational Category) kategorisinde Altın Ödül, "Kitapçık" (Magazine Category) kategorisinde Onur Ödülü, "Facebook Site Tasarım" (Facebook Site Design Category) kategorisinde Akbatı projesiyle Onur Ödülü, "Ürün veya Servis Markalandırma" (Product or Service Branding Category) kategorisinde Platin Ödül, "Kurumsal Sosyal Sorumluluk" (Corporate Social Responsibility Category) kategorisinde Altın Ödül, "Facebook Site Tasarım" (Facebook Site Design Category) Kategorisinde Anneler Günü projesiyle Altın Ödül, "Kurumsal Sosyal Sorumluluk" (Corporate Social Responsibility Category) kategorisinde Altın Ödül, "Basılı Malzeme" (Door Hanger Category) kategorisinde Onur Ödülü, "Özel Etkinlik" (Special Event Category) kategorisinde 1 Platin, 1 Altın, 1 Onur Ödülü, "Kitapçık" (Magazine Category) kategorisinde Altın Ödül olmak üzere toplam 15 ödül kazandı.

Akasya; 2016 yılında Stevie Awards'tan "21 Haziran En Uzun Gün Etkinliği" En İyi Marka Deneyimi Aktivitesi ile Bronz Ödül, "21 Haziran En Uzun Gün Etkinliği" ile Yılın Pazarlama Kampanyası ve Gümüş Ödül, "2015 Yeni Yıl Konseri" ile En İyi Marka Deneyimi Aktivitesi ile Tüketici dalında Bronz Ödül, "Akasya Sohbetleri" ile Yılın Marka İçerikli Kampanyası'na sahip olarak Bronz Ödül kazandı.

Marcom Awards'tan; AKS Reklam Kampanyası, Akasya En Uzun Gün Kampanyası, Akasya Yeni Yıl Konseri Ajda Pekkan, Özel Etkinlik, AKS Web Sitesi ile Platin Ödüllerini kazandı. AKS Özel Kategori, AKS İllüstrasyon, Grafik Tasarım, Akasya Sohbetler Kurumsal Sosyal Sorumluluk alanında Gold Ödül kazandı. AKS Poster-Poster, AKS Program Broşürü-B2C Kampanyası, AKS Logo-Logo, AKS Image Video-Video alan ve kategorilerinde Honorable Mention ödüllerini almaya hak kazandı.

Akasya; 2016 Hermes Ödülleri'nde "Akasya 2015 Yılbaşı Konseri" ile "Special Event" kategorisinde Platin Ödül, "Sosyal Medya-Consumer Engagement" kategorisinde Platin Ödül, "Canlı Heykeller Sergisi" ile "Interactive Brand Experience" kategorisinde Platin Ödül, "Akasya Sohbetleri" ile "Corporate Social Responsibility" kategorisinde Platin Ödül, "21 Haziran En Uzun Gün" aktivitesiyle "Integrated Marketing Campaign" kategorisinde Platin Ödül, "Akasya 2. Yaş Kutlamaları Medya Planı" ile "Communication ve Marketing Campaign" kategorisinde Altın Ödül, "Akasya Pazarlama Materyalleri" ile "Marketing Materials" kategorisinde Altın Ödül, "Akasya 1. Uluslararası Kukla Festivali" ile "Event Marketing" kategorisinde Altın Ödül, Akasya Reklam Kampanyası ile "Advertising Campaign" kategorisinde Altın Ödül, "Akasya Etkinlik Videoları" ile "Entertainment" kategorisinde Altın Ödül kazanmıştır.

Akasya Park; The Plan Dergisi tarafından verilen "2016 Best Landscape" Ödülü'nü kazandı.

2017

Akbatı; Marcom Awards'tan "Bilgilendirici İçerik" (Informational Category) kategorisinde Platin Ödül "Özel Etkinlik" (Special Event) kategorisinde, 2 Altın, 1 Platin Ödül, "Halkla İlişkiler Programı" (Public Relations Program Category) kategorisinde Altın Ödül, "Dijital Medya/Eğlence" (Entertainment Category) ve "Özel Etkinlik" (Special Event) kategorilerinde Onur Ödülü'nün sahibi oldu.

Akbatı; Best Business Awards'ta "En İyi Kurumsal Sosyal Sorumluluk" (Best Corporate Social Responsibility) kategorisinde ödül aldı.

Akbatı; Stevie Awards'ta "Yılın İletişim/Halkla İlişkiler Kampanyası" (Communications or PR Campaign of the Year-Community Relations) kategorisinde 2 Gümüş Ödül, "Yılın Sosyal Medya Odaklı İletişim Kampanyası" (Communications or PR Campaign of the Year-Social Media Focused) kategorisinde Bronz Ödül'ün sahibi oldu.

Akbatı; Hermes Creative Awards'ta "Kurumsal Sosyal Sorumluluk" (Corporate Social Responsibility) kategorisinde ve "Facebook Aplikasyonu" (Facebook Application) kategorilerinde Altın Ödül, "Özel Etkinlik" (Special Event) kategorisinde 1 Platin ve 2 Onur Ödülü'nün sahibi oldu.

Akasya; 2017 Stevie International Business Awards'tan, "Akasya Kültür Sanat" ile "Yılın En İyi Ürün ve Hizmeti" kategorisinde (New Product or Service Introduction of the Year) Altın Ödül, "En İyi Sergi, Stand veya Konu" kategorisinde (Best Exhibition Display, Stand or Feature) "Hisart Diorama ve Tarih Sergisi" ile Gümüş Ödül, "Kültür ve Sanat Dalında Yılın En İyi Pazarlama Kampanyası" kategorisinde (Marketing Campaign of the Year-Culture & The Arts) AKS ile Gümüş, "Kültür ve Sanat Dalında Yılın En İyi Halkla İlişkiler Kampanyası/Programı" kategorisinde (Communications or PR Campaign/Program of the Year-Arts & Entertainment) "Akasya Kukla ve Maske Sergisi ve Yaratıcı Workshoplar" ile Bronz Ödül'ün sahibi olmuştur.

2017 Marcom Awards'ta "Özel Etkinlik" (Special Event) kategorisinde "Hisart Diorama ve Tarih Sergisi" ile Platin, "Poster Tasarım" kategorisinde (Poster Design) "Euro 2016" poster tasarımıyla Platin, "Direkt Pazarlama" (Direct Marketing) kategorisinde "Akasya Etkinlik Broşürleri ve Etkinlik Posterleri" ile Altın, "Promosyon ve Pazarlama Materyalleri" (Promotion/Marketing Categories) kategorisinde "Hisart Diorama ve Tarih Sergisi" baskılı malzemeleri ile Altın, "Babalar Günü Etkinlik ve Etkinlik Broşürü Kapak Tasarımı"yla Onur Ödüllerinin sahibi olmuştur.

2017 Hermes Ödüllerinde, Akasya Kültür Sanat'ta Ocak 2017 tarihi itibarıyla sergilenmeye başlayan "Hisart Diorama ve Canlı Tarih Sergisi" ile "Özel Etkinlikler" (Special Events) kategorisinde Platin, "Akasya Gazette" ile "Basılı Malzeme" (Printed Materials) kategorisinde Platin ödül, "Hisart Diorama ve Canlı Tarih Sergisi" tanıtımı için hazırladığı "Hisart Door Hanger ve Akasya Kültür Sanat" ile "Grafik Tasarım" (Graphic Design) kategorisinde Gold Ödül, "Ali Poyrazoğlu Kukla ve Maske Sergisi ve Yaratıcılık Atölyeleri" ve Akasya Kültür Sanat'ın "AKS Video Projesi" Honorable Mention'a layık bulundu.

Akasya Kültür Sanat-Direklerarası Seyirci Ödülleri 2017 En İyi Yeni Mekân Ödülü'nün de sahibi olmuştur.

2018

Akbatı; Marcom Awards'ta "Özel Etkinlik" (Special Event Category) kategorisinde "Akbatı Koşusu" ile Platin Ödül kazandı.

Akbatı; Stevie Awards'tan "Yılın Halkla İlişkiler ve İletişim Kampanyası" (Communications or PR Campaign of the Year-Events&Observances) kategorisinde "Arabalı Açık hava Sineması" ile Gümüş Ödül kazandı. Akbatı; "Akbatı Koşusu" etkinliği ile "Yılın Halkla İlişkiler ve İletişim Kampanyası" (Communications or PR Campaign of the Year-Events&Observances) ve "Yılın Pazarlama Kampanyası" (Marketing Campaign of the Year-Entertainment&Sports) kategorilerinde Bronz Ödül kazandı.

Akbatı; Best Business Awards'tan "Yaz Okulu Etkinliği" ile "En İyi Kurumsal Sosyal Sorumluluk", (Best Corporate Social Responsibility) kategorisinde ödül aldı.

Akbatı; Hermes Creative Awards'tan "Ebeveyniz, Çocuğumuzla El Eleyiz" projesiyle "Kurumsal Sosyal Sorumluluk" (Corporate Social Responsibility Category) kategorisinde Platin Ödül, Gençbatı Festivali, "Aşkını Başka Dilde Anlat", "Sevgililer Günü" ve "Arabalı Açık hava Sinema Etkinlikleri" ile "Özel Etkinlik" (Special Event Category) kategorisinde Altın Ödül, "Cesur Bakıcılar" çocuk etkinliği ile Onur Ödülü aldı.

Akasya; 2018 Hermes Awards'ta gerçekleştirdiği projeleriyle 2 Platin, 2 Altın ve 3 Onur olmak üzere toplamda 7 ödüle layık görülmüştür.

Akbatı; BREEAM In Use-International Part 2 (Yapı Yönetimi) kısmı içinde "Excellent" derecesini aldı.

Akasya; 2018 yılında, dünya genelinde 25 ülkede benimsenen bina çevresel değerlendirme sistemi olan BREEAM (Building Research Establishment-Environmental Assessment Method) sertifikasını "Mükemmel" seviyesinde tescilledi.

2019

Akbatı; Hermes Creative Awards'tan "Akbatı Koşusu" projesiyle "Özel Etkinlik" (Special Events) kategorisinde Platin Ödül almıştır.

2020

Türkiye Eğitim ve Gelişim Platformu Derneği (TEGEP) Öğrenme ve Gelişim Ödülleri "En İyi Eğitim ve Gelişim" kategorisinde Akyaşam "Sen de Bizdensin" programı, ikinci olarak Gümüş Ödülüne layık görüldü.

Akasya; BREEAM In Use-International Part 2 (Yapı Yönetimi) kısmı içinde "Excellent" derecesini aldı.



2022

GYODER Sürdürülebilirliğe Katkı Ödülü ve GYODER Toplumsal Katkı Ödülü

Akiş GYO, Türkiye'nin önde gelen gayrimenkul platformlarından GYODER tarafından organize edilen 17. Gayrimenkul Zirvesi'nde sektörde bir ilk olan GYO Ödüllerinde "BİZ1İZ" Alışveriş Hizmet Çalışanı Eğitim ve Gelişim Programı ile Toplumsal Katkı Ödülü'nü almaya layık görüldü.

Öte yandan, Akiş GYO, 2022 yılında Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksi'nde işlem gören tek GYO olarak, GYODER tarafından organize edilen 17. Gayrimenkul zirvesinde Sürdürülebilirliğe Katkı Ödülü ile bu alandaki çalışmalarını taçlandırdı.

İŞ'TE EŞİT Kadın Sertifikası

Her alanda olduğu gibi iş dünyasında da toplumsal fırsat eşitliğini savunan Akiş GYO, Gayrimenkul sektöründe "İş'te Eşit Kadın" Sertifikası almaya hak kazanan ilk şirket oldu.



5.CX AWARDS Müşteri Deneyimi Ödülleri "Büyük Düşünce"

Akiş GYO; CX Awards'ta, "BİZ1İZ" projesi ile "Müşteri Deneyiminde Sürdürülebilirlik Yatırım Ortaklığı" kategorisinde Büyük Düşünce Ödülü'nü kazandı.



YÖNETİM KURULU BAŞKANI MESAJI



Raif Ali Dinçkök
Yönetim Kurulu Başkanı

Küresel Ekonomi

2022 yılı, önceki iki seneden miras kalan pandeminin getirdiği olağanüstü koşullardan uzaklaştığımız bir normalleşme dönemi oldu. Bu dönem toplumsal sağlık bakımından normalleşmenin tam anlamıyla sağlandığı bir yıl olarak geride kalsa da gerek yurt dışı gerekse yurt içi makro dinamikler, ekonomik ve finansal anlamda normalleşmeyi henüz çok mümkün kılmadı. 2022 yılı; tüm dünyada yüksek enflasyon, Rusya-Ukrayna savaşı, enerji krizi ve tedarik krizi gibi ana başlıklar altında hafızalarda yer etti. Yılın ortalarından itibaren enflasyonun geçici olmayabileceği endişesi, gelişmiş ülke merkez bankalarını hızlı bir şekilde faiz artırmaya yöneltti. 2023 yılında da bu ülkelerin sıkılaştırıcı para politikası uygulamalarının devam edeceği öngörülmektedir. Yurt içinde ise 2023 yıl ortasında yapılması öngörülen Cumhurbaşkanlığı seçimi ve sene içinde uygulanacak mali politikalar seti, ekonomik ve sosyal hayatın şekillendirilmesinde önemli rol oynayacak.

Türkiye Ekonomisi

Türkiye ekonomisi, 2022 yılına diğer ülkelerde olduğu gibi yüksek enflasyon endişeleriyle girdi. Yıl içinde ekonomik büyüme performansı güçlü kalsa da TL'nin sene başından sene ortasına kadar olan değer kaybı ve hızla artan enflasyon, fiyatlama zorluklarını da beraberinde getirdi. Yılın ikinci yarısında yüksek seyretmesine rağmen görece daha stabil bir patikaya giren bu parametreler, ülke risk primlerinin de bir miktar aşağıya gelmesini sağladı.

Akiş GYO, 2022 yılında tarihi yüksek doluluk oranlarına ulaşarak operasyonel gayrimenkullerinden en verimli şekilde fayda sağlamıştır.

Seçim yılı olan 2023'te ise seçime kadar olan dönemde bir miktar daha genişleyici politika setinin uygulanması, seçim sonrasında ise makroekonomik parametreleri daha dengeli hâle getirecek bir çerçevenin hayata geçirileceği öngörülmektedir.

Gayrimenkul Sektörü

Konut sektörü için 2022 yılı, TL bazında fiyatların tarihi yüksek seviyelere ulaştığı bir yıl olarak geride kaldı. Enflasyon, konut maliyetlerindeki artış, pandemi nedeniyle duran yeni yapımlar neticesinde oluşan arz eksikliği ile birlikte Rusya-Ukrayna savaşının sebep olduğu göçün yarattığı, özellikle bölgesel talep artışı nedeniyle fiyatlar erişilebilir olmaktan uzaklaştı. Bu nedenle konut sahipliği oranı 2010'daki %59 seviyesinden %55 mertebesine geriledi.

Perakende tarafında ise enflasyon, cirolar üzerindeki etkisini hissettirdi ve gerek TL gerekse de dolar bazında ciro rekorlarının kırıldığı bir yılı geride bıraktık. Üretim kaynaklı maliyet baskısının önümüzdeki dönemlerde fiyatlara yansiyabileceği düşüncesi de alışveriş potansiyelini hızlandıran diğer bir etken oldu. 2023 yılının en azından ilk yarısında perakende tarafında canlılığın korunacağını, bunun da ciro rakamlarına güçlü bir yükseliş olarak yansiyacağı beklenebilir.

30 milyon dolar tutarında gayrimenkul satışı gerçekleştirdik. Öte yandan kredi kırımında, TL borcun ağırlığını artırırken sermaye piyasalarını da etkin şekilde kullanmaya çalıştık. Önümüzdeki dönemde temel amaçlarımızdan biri, Şirketin yaratacağı nakit ile borçluluğu azaltmaya devam etmek olacaktır. 2022 yılı sürdürülebilirlik konusunda Şirketimiz için çok verimli bir yıl oldu. 2022 yılında BIST Sürdürülebilirlik Endeksi'ne dahil olarak yatırımcı tabanımızı geliştirip kurumsal vizyonumuzu sermaye piyasaları nezdinde bir üst noktaya taşıyabildik. Ayrıca bu yıl ilk kez raporlamasını yaptığımız CDP'de B notunu alarak halka açık şekilde bilgilerini paylaşan tek GYO olduk.

2022 yılını Akiş GYO olarak oldukça başarılı ve verimli geçirdiğimizi düşünüyoruz. Önümüzdeki dönemde de aynı vizyon ve arzuyla sektöre öncü olmaya devam edeceğiz. Bu vesileyle başta çalışanlarımız olmak üzere tüm paydaşlarımıza teşekkür ediyor, 2023 yılında da tüm zorluklara rağmen mümkün olanın en iyisini yapacağımıza inanıyorum.

Saygılarımla,

Raif Ali Dinçkök
Yönetim Kurulu Başkanı

Akiş GYO

2022 yılında da önceliğimiz, portföyümüzdeki operasyonel gayrimenkullerden en yüksek verimi sağlamak oldu. Bununla birlikte hem borçluluk hem de açık pozisyon konusunda daha sağlıklı bir konuma gelebilmek adına bu dönemde yaklaşık

GENEL MÜDÜR MESAJI



İhsan Gökşin Durusoy
Yönetim Kurulu Üyesi -
Genel Müdür

Faaliyet gösterdiğimiz ticari gayrimenkul ve perakende sektörü 2022 yılında her geçen gün ivmelenen alışveriş hacmi ile eski dinamizmine geri döndü. Akiş GYO olarak 2023 yılında, tıpkı son birkaç yıldır olduğu gibi önceliklerimiz; kira gelirlerimizi mümkün olduğunca artırmak ve kredi borcumuzu düşürmek olacaktır. Bunun yanı sıra sürdürülebilirlik, kurum kültürümüzün vazgeçilmez bir parçası ve tüm operasyonlarımızın sürükleyicisi olmaya devam edecektir.

Kira Geliri

Oldukça zorlu geçen önceki iki senenin ardından 2022 yılı, referans olarak aldığımız 2019 yılı performansını yakaladığımız, geleceğe dair olumlu beklentilerimizin perçinlendiği bir yıl olarak geride kaldı.

2022 yılında operasyonel gayrimenkullerden en yüksek verimi alabilmek adına; doluluk yönetimi ve kiralama stratejileri, güçlü performansımızın temel bileşenlerini oluşturdu. Planlı genişlemeler ve yeni kiralamalarla Akasya AVM tarafında %98, Akbatı tarafında ise %99 mertebesinde doluluk oranına ulaştık. 2022 yılı AVM'lerimizde vizyoner bakış açısıyla, global trendleri de göz önüne alarak farklılaşma çalışmalarına devam ettiğimiz bir yıldır. 2022 yılında ziyaretçi sayıları pandemi

Akiş GYO, 2022 yılında Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksi'nde işlem gören tek GYO olmuştur.

öncesi döneme henüz tam ulaşamasa da alışveriş hacminin yıl boyunca düzenli olarak arttığı ve AVM'lerimizdeki mağazalarda ciro rekorlarının kırıldığı bir dönemi geride bıraktık. Akasya AVM'yi son dönemde artan bölgesel rekabete rağmen güncellenen mağaza karması ile rakiplerinden ayırtmaya devam ediyoruz. Akbatı AVM de benzer şekilde, bulunduğu bölgenin ihtiyaçlarına yönelik mağaza karması ile istikrarlı başarısını sürdürüyor.

Tüm bunların yanında, Akkök Holdingden gelen başarı ve kurumsallık kültürünü önemseyen Akiş GYO, 2022 yılında üçüncü Sürdürülebilirlik Raporu'nun yayınlamasının yanında, Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksi'nde işlem gören tek GYO olmuş, Kurumsal Yönetim

Derecelendirme Notu'nu 96,33'ten 96,35'e yükseltmiştir. Bu not ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve inşaat şirketleri arasında Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu en yüksek şirket konumunu korumayı başarmıştır. 2023 yılında başta değişen tüketici davranışları olmak üzere yeni dünyanın beklentilerine mümkün olan en hızlı şekilde adapte olarak, sektördeki öncü konumumuzu sürdürmeyi hedefliyoruz.

Saygılarımla,

İ. Gökşin Durusoy*
Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür

*Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür Sn. İhsan Gökşin DURUSOY, 2023 Ocak itibarıyla Akkök Holding A.Ş.'de İcra Kurulu Başkanı görevini üstlendiği için, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirketimiz nezdindeki Genel Müdürlük görevinden ayrılmıştır.

2022 YILI FAALİYETLERİ



Amacımız inovasyon odaklı ve sürdürülebilirlik ekseninde katma değerli projeler yaratarak müşteri deneyimini en üst seviyeye çıkarmak ve yüksek doluluk oranlarını koruyarak, AVM'lerimiz içinde konumlanan yeni deneyim ve çekim merkezleriyle rakiplerimizden ayrılmaya devam etmektir.

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler

2022 yılında Türkiye Gayrimenkul Sektörü genel olarak olumlu bir tablo sergiledi denebilir. Bunda gayrimenkulün enflasyon seyrine ve döviz hareketlerine karşı bir koruma sağlayan yatırım aracı olarak görülmesinin yanında, cadde mağazacılığının dinamizmini koruması, fiziksel perakendede ciro rekorlarının kırılmasının etkisi olduğu söylenebilir.

Konut sektörü için 2022 yılında, satışlar anlamında bir durağanlık hakimdi. Yıl toplamına baktığımızda bir önceki yıla göre satışların az bir miktarda düştüğünü gözlemliyoruz. Bunun temel sebebi iyice sıkılaştan konut kredisi koşulları ile birlikte konut fiyatlarının geldiği seviyelerin çok yüksek olmasıdır. Buna rağmen konut fiyatları yukarı yönlü ivmesini sene içinde düzenli olarak biraz daha kuzeye taşıdı ve yılı reel anlamda %58,7 artış ile tamamladı. Konut tarafında en olumlu parametre hiç kuşkusuz yabancıya satış tarafında yaşanan %15,2'lik artış oldu. Yine de gerek satış gerekse de kira rakamlarının geldiği noktayı dikkate alarak, konunun sosyal yansımalarının da olduğunu unutmamak gerekir. Bu noktada devlet tarafından getirilen %25'lik kira artış tavanı da çokça tartışıldı. 2023 yılında konut tarafındaki seyri hem maliyetler hem de arz-talep dengesi belirleyecektir.

Perakende tarafında ise, müşteri trafiği hâlen pandemi öncesine göre zayıf olsa da gerek döviz kuru ve enflasyon seviyeleri gerekse de geleceğe yönelik beklentilerin neticesinde öne çekilen

taleple birlikte ciro rakamları hem TL hem de döviz bazında tarihi rekorlar kırdı. 2022 yılı AVM'lerimiz özelinde ciroda %164, ziyaretçi sayısında ise %42'ler mertebesinde bir artışa sahne olmuştur. Bu rakamlar aynı dönemde Alışveriş Yatırımcıları Derneği veri setindeki ziyaretçi sayısı oranı ile uyumlu olmakla birlikte ciro oranımız AYD artış rakamlarının ötesinde bir performansa işaret etmektedir. Sahibi olduğumuz Akasya ve Akbatı AVM bu dönemde uzun yıllardır devam eden yüksek doluluk oranlarını daha da iyileştirerek sırasıyla %98 ve %99 seviyelerine taşımayı ve birçok yeni kiralama yapmayı da başarmıştır. Ayrıca, yüksek doluluk oranlarını koruyarak, AVM'lerimiz içinde konumlanan yeni deneyim ve çekim merkezleriyle rakiplerimizden ayrılmaya devam etmek temel amacımız olmuştur. Cadde mağazacılığında ise Türkiye'nin en önemli alışveriş caddeleri olarak sayılan Bağdat Caddesi, İstiklal Caddesi ve Nişantaşı bölgesinde 2019'dan bu yana yaşanan toparlanmanın ivmelenerek devam ettiği gözlemlenmiştir. 2023 yılında cadde mağazacılığının olumlu seyrine devam etmesi beklenmektedir. 2022 yılına, önceki yıllardan miras kalan zayıflık ile giren ofis piyasası ise pandeminin en çok kaybeden sektörlerinden biri olmasına rağmen, normalleşme süreci ile birlikte bir nebze de olsa olumlu anlamda hareketlenmeye başlamıştır. Pandemi nedeniyle uzaktan çalışma alışkanlıkları, birçok şirketin pandemi tamamen ortadan kalksa bile bu şekilde çalışmaya devam edeceğini açıklamasına rağmen, diğer bir kısım ise çalışanları eski düzende ofislerine çağırmaya veya hibrit çalışma modeline kalıcı olarak geçmiştir. Bu iki değişkenden hangisinin daha etkili olup ofis piyasasını ne yöne evireceği önümüzdeki yıllarda belli olacaktır.

Akbatı AVM %99, Akasya AVM ise %98 gibi tarihi yüksek doluluk oranlarına ulaşmıştır.

Akiş GYO ile İlgili Gelişmeler

Sahip olduğu nitelikli, yüksek kira getirili portföy yapısı ve kurumsallık anlayışı ile gayrimenkul sektöründe rakiplerinden ayrılan Akiş GYO, 2022 yılında, özkaynak büyüklüğü olarak Türkiye'deki en büyük Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarından biri olma konumunu güçlenen kurumsal yapısıyla bir adım öteye taşımayı başarmıştır.

Akiş GYO, 2022 yılbaşı itibarıyla Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksi'nde işlem gören tek Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olarak öne çıkmıştır. Ayrıca CDP İklim Değişikliği Modülü'ne halka açık raporlama yapan tek GYO olmuş ve ilk senesinde B notunu alarak sürdürülebilirlik konusunda sektördeki öncü konumunu pekiştirmiştir. Perakende ağırlıklı kira geliri yaratan portföyüyle ön plana çıkan Akiş GYO, bu gelirini geliştirmek ve çeşitlendirmek amacıyla devam ettiği Bağdat Caddesi'ndeki cadde mağazacılığı yatırımlarıyla birlikte en prestijli, hayat dolu lokasyonlarda, yenilikçi ve özgün tasarımları, eşsiz mimari özellikleriyle yepyeni yaşam alanları yaratmıştır. 2022 yılı Akiş GYO portföyündeki AVM'lerde doluluk oranlarının sektörde ön plana çıktığı bir yıl oldu. Akbatı AVM için %99, Akasya AVM için ise %98 gibi yüksek doluluk oranlarını tarihsel zirvelere çıkarmıştır. Bunun yanında her iki alışveriş merkezinde de deneyim ve eğlence faktörünü artıracak yeni konseptleri ziyaretçileri ile buluşturmaya devam etmektedir. Akasya AVM 2022 yılında da kiracı karmasını günümüz dinamiklerinin ötesine taşımak amacıyla kendini yenilemiş ve doluluk oranlarını tarihsel ortalamaların üzerine çıkarmıştır. Akbatı da benzer şekilde bulunduğu bölgenin ihtiyaçlarına göre sürekli kendisini geliştirmektedir. Her iki alışveriş merkezimiz de pandemiye rağmen yüksek doluluk ve tahsilat oranları ile sektörde ön plana çıkmaya devam etmiştir. Ayrıca 2022 yılında da tabi olunan yasal mevzuatlara uyum ve kurumsal yönetim yapısının güçlendirilmesi amacıyla çalışmalarını sürdürmüştür. Kasım ayında Kurumsal Yönetim

Derecelendirilmesi yapılmış ve Şirketimizin 2016 yılında 100 üzerinden 94,39, 2017 yılında 94,90, 2018 yılında 95,36, 2019 yılında 96,19, 2020 yılında 96,29, 2021 yılında 96,33 olarak tespit edilen Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu, 2022 yılında 96,35 seviyesine çıkmıştır. Akiş GYO, Türkiye'de gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren şirketler arasında en yüksek Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu'na sahip olarak kurumsallık ve şeffaflık konusunda farkını bir kez daha ortaya koymuştur.

Akiş GYO A.Ş.'nin toplumsal gelişime katkıda bulunmayı amaçladığı "Yaşam Akademisi" markası, söyleşilerine Akbatı ve Akasya'da devam etmektedir. Türkiye'de ilk kez bir gayrimenkul firması tarafından sahiplenilen bu platformda bireysel farkındalığı artırmak, toplumsal mutluluğa katkıda bulunmak hedefleri ile pek çok farklı konuda söyleşi gerçekleştirilmektedir. Yaşam Akademisi ile bugüne kadar 12 ödül kazanılmıştır. Sosyal projelere destek vermeye devam eden Akiş GYO katkı sağladığı kuruluşların yanısıra ekolojik hayatın sürdürülebilirliği kapsamında ecording iş birliği ile bugüne kadar seksen dokuz bin adet tohum topunun ulaşılması zor alanlarda ecoDroneler aracılığıyla buluşmasına öncülük etmiştir.

Akiş GYO, Karlıtepe Gayrimenkul A.Ş. vasıtasıyla dolaylı olarak Beykoz bölgesinde yaklaşık 15.700 m²'lik arsanın kontrol sahibi hâline gelmiştir.

Mudanya Gayrimenkul ile yapılan Adi Ortaklık kapsamında Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı olarak Beykoz bölgesinde yaklaşık 28.250 m²'lik alanda kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır.



PROJELER VE PORTFÖY



Akbatı yaptığı çalışmalarla “Sıfır Atık” sertifikası almış olup, kaynakların doğru kullanımı, çevreye duyarlılık konularındaki sürdürülebilir uygulamalarını bir kez daha tescillemiştir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

AKBATI %99 DOLULUK

Akiş GYO'nun hisselerinin %100'üne sahip olduğu Akbatı Projesi, 2011 yılında faaliyetlerine başlamıştır.

Akbatı, alışveriş merkezi ve rezidanslarıyla kalite ve konfor anlayışını en üst seviyelere taşıyacak bir yaşam merkezi olarak tasarlanmıştır. Toplam 242.000 m² inşaat alanına sahip Akbatı Alışveriş Merkezinde 65.496 m² net kiralanabilir alan içinde 200'e yakın mağaza, 9 sinema salonu, dünya mutfaklarını misafirlerle buluşturan restoranlar, çocuk oyun/eğitim alanları ve ayrıca Festival Park yer alır. Akbatı'nın en önemli geçiş noktalarından biri olan Restoranlar Meydanı ise üst düzey markalar arasından seçilmiş şık kafe ve restoranlarıyla önemli bir buluşma noktası olmuştur. 2011 yılı Eylül ayından bu yana ziyaretçilerini ağırlamaya devam eden Akbatı, 2022 yılında 249.715.201 TL kira geliri elde etmiştir.

Akbatı yaptığı çalışmalarla “Sıfır Atık” sertifikası almış olup, kaynakların doğru kullanımı, çevreye duyarlılık konularındaki sürdürülebilir uygulamalarını bir kez daha tescillemiştir.

Açılışının on birinci yılını kutlayan Akbatı, bu süre içinde sektörünün önde gelen ulusal ve uluslararası yarışmalarından 95 ödül alarak büyük bir başarıya imza atmıştır. Akbatı; on bir yıl içinde ücretsiz olarak 795 çocuk etkinliği, 223 özel söyleşi, 216 yemek atölyesi, 435 yoga ve pilates dersi, 14 çocuk fitness ve Latin dans dersi, 38 imza günü, 15 sergi, 27 tiyatro oyunu, 11 yurt dışı lisanslı özel etkinlik, 2 koşu organizasyonu, 94 organik pazar, 5 online söyleşi, 132 mobil uygulama kampanyası, 20 büyük konser ve sayısız müzik dinletisi gerçekleştirmiştir. Akbatı mobil uygulaması kullanıcı sayısı 50 bin olarak gerçekleşmiştir. 2022 yılında Akbatı Mobil uygulama üzerinden uygulama kullanıcılarına düzenlenen anket sonucunda Akbatı NPS metriği 66 olarak belirlenmiş olup, bu ölçüm “Excellent” seviyesindedir.

Akbatı yaptığı çalışmalarla 2016 yılında BREEAM In Use-International kapsamında bu kez “Excellent” derecesinde sertifika sahibi olmuş, kaynakların doğru kullanımı, iç ortam, sağlığa verdiği önem gibi kriterlerin değerlendirildiği sürecin sonunda sürdürülebilir uygulamalarını bir kez daha tescillemiştir. 2018 yılında BREEAM In Use-International Part 2 (Yapı Yönetimi) kısmı için de “Excellent” derecesini almıştır.

Akbatı 2020 yılında Covid-19 tedbirleri kapsamında yapmış olduğu çalışmalar ile TSE “Covid-19 Güvenli Hizmet Belgesi”, TÜV-Süd “Hijyen ve Koruyucu Önlemler Denetimi” ve Royal Cert “SAFE Covid-19 Güvenli Alan Belgesi”ni almıştır.

Raporlama döneminde Akbatı AVM’de aydınlatma, ısıtma, soğutma ve havalandırma sistemlerini daha verimli kullanabilmek için tasarruf çalışmaları gerçekleştirilmiştir. CO2 sıcaklık okuma sistemi entegrasyonu devreye alınmış, mevcut aydınlatma armatürleri LED armatürlerle değiştirilmiştir. Klima santralleri ve kapalı devre su sisteminde iyileştirmeler yapılmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Sıfır Atık Projesi kapsamında, evsel, cam, kağıt, plastik ve metal atıkların ayrıştırılmasına 2020 yılı itibarıyla geçiş yapılmıştır. Operasyonlarımız kapsamında oluşan atıkların azaltılması, ayrıştırılması ve bertarafı konusunda yasal yükümlülüklerimiz kapsamında sıfır atık yönetim sisteminin mevzuat hükümlerine uygun hale getirilmesi çalışmaları yürütülmektedir.

Akbatı ISO45001 İş Sağlığı ve güvenliği ve ISO14001 Çevre Yönetim Sistemi için DAKKS Alman Akreditasyonuna uygun olarak sertifikasını almıştır. Ayrıca kullandığı elektrikli %100 yenilenebilir yeşil enerjiden karşılayarak uluslararası geçerliliği olan I-REC sertifikası almıştır. Akbatı 2022 yılında, işletmelerin sürdürülebilir iş uygulamalarındaki yeşil taahhütlerini doğrulamak, teşvik etmek ve yeşil dönüşümü hızlandırmak amacıyla Sürdürülebilirlik Akademisi tarafından Bureau Veritas iş birliği ile geliştirilen “Green Check-Yeşil Kontrol Belgesi”ni almıştır. Ayrıca , şirketin enerji performansını ve verimliliğini artırmak için gerekli süreç ve sistemleri kurmak, bu süreç ve sistemlerin sürdürülebilirliğini sağlamak amacıyla ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemi Belgesi’ni almaya hak kazanmıştır.

Akasya

Akasya’da 2022 yılında 533.582.471 TL kira geliri elde edilmiştir.

Ayrıca %98 gibi bir yüksek doluluk oranı ve ziyaretçi sayısında AYD ortalamasının üzerindeki artış Akasya’nın güçlü müşteri bağlılığını göstermektedir.

Akasya Projesi, Acıbadem’de 121.000 m²’lik bir arazi üzerinde gerçekleştirilmiştir. 1.371 satılabilir ünite ve 80.484 m² kiralanan alana sahip AVM’den oluşan projede; Koru, Göl ve Kent olmak üzere üç etap yer alır. Koru ve Göl Etapları 2012 yılında yerleşime açılmış, Kent Etabı’nın teslimleri de 2014 yılında

tamamlanmıştır. Kent Etabı’nda konumlanan Akasya Alışveriş Merkezi 6 Mart 2014 tarihinde faaliyete geçmiştir.

Akasya; keyifli alışveriş deneyimi, zengin sosyal yaşam seçenekleri, doğayla iç içe olmayı sağlayan göllerin enerjisiyle bütünleşmiş yeşil alanları, açık havanın tadını çıkarmak için tasarlanmış birçok keyifli meydanı ve ulaşım kolaylığı ile hem Anadolu yakasının hem de İstanbul’un en önemli projelerinden biridir.

6 Mart 2014 yılındaki açılışından itibaren Akasya, dünya çapında gerçekleştirilen en prestijli uluslararası yarışmalarda toplam 98 ödüle layık bulunmuştur. 2015 yılında ICSC European Shopping Centre Awards’tan alınan New Developments: Large Category ödülü dikkat çekmiştir. 2022 yılında Akasya Mobil uygulama üzerinden uygulama kullanıcılarına düzenlenen anket sonucunda Akasya NPS metriği 66 olarak belirlenmiş olup, bu ölçüm “Excellent” seviyesindedir.

Akasya Projesi; havuz ve bahçe sulamalarında gri suların kullanılması, yağmur sularının değerlendirilmesi, kat bahçelerinin tasarlanması, enerji verimliliği yüksek HVAC sistemleri kullanımı ve aydınlatma otomasyonları ile elde ettiği enerji verimliliği sayesinde BREEAM Sertifikası almıştır. Akasya 2018 yılında, dünya genelinde 25 ülkede benimsenen bina çevresel değerlendirme sistemi olan BREEAM (Building Research Establishment-Environmental Assessment Method) sertifikasında “Excellent” seviyesinde tescillenmiştir. 2020 yılında ise BREEAM In Use-International Part 2 (Yapı Yönetimi) kısmı için de “Excellent” derecesini almıştır.

Akasya’da 10 Haziran 2016’da kapılarını açan Akasya Kültür Sanat (AKS), İstanbul’un kültür sanat sahnesinde, sanatın farklı disiplinlerine yönelik programlarıyla İstanbul Anadolu yakasının en yeni ve keyifli adreslerinden biri olarak yerini almıştır. Yıl boyunca düzenli olarak devam eden programları ile kapalı gişe oynayan tiyatrolar, akustik dinletilerin yanı sıra çağdaş sanat sergilerine, dinletilere ve söyleşilere ev sahipliği yapmıştır. Ziyaretçilerine keyifli bir alışveriş deneyiminin yanı sıra zengin sosyal yaşam seçenekleri sunan Akasya Alışveriş Merkezinin kültür ve sanat dünyasına katkısı, ödüller ile de taçlandırılmıştır. Türkiye’nin önde gelen tiyatro oyunları ve birçok dinletiyeye ev sahipliği yapan Akasya Kültür Sanat, Direktörlükleri Seyircileri İstanbul Ödüllerinde “Yeni Mekânlar Ödülü”nün ve International Business Awards’ta “Yılın En İyi Ürün ve Hizmeti” kategorisinde Altın Stevie Ödülü’nün sahibi

olmuştur. 2021 yılında ise İyilik için Sanat Derneği ile işbirliği yaparak, genç sanatçılara atölye alanı ve sergileme projesinde mekân sponsoru olmuştur.

Açılışının sekizinci yılını kutlayan Akasya, bu süre içinde sektörünün önde gelen ulusal ve uluslararası yarışmalarından 108 ödül alarak büyük bir başarıya imza atmıştır. Akasya, sekiz yıl içinde ücretsiz olarak 584 etkinliğe ev sahipliği yapmış olup, 140 mobil uygulama kampanyası ile 135.279 download elde etmiştir. Akasya Kültür Sanat sahnesinde ise; 294 yetişkin oyunu, 262 çocuk oyunu, 47 konser ile toplamda 603 sanat etkinliğine ev sahipliği yapmıştır.

Akasya, 2020 yılında Covid-19 tedbirleri kapsamında yapmış olduğu çalışmalar ile TSE “Covid-19 Güvenli Hizmet Belgesi”, TÜV-Süd “Hijyen ve Koruyucu Önlemler Denetimi” ve Royal Cert “SAFE Covid-19 Güvenli Alan Belgesi”ni almıştır.

Akasya ISO45001 İş Sağlığı ve Güvenliği ve ISO14001 Çevre Yönetim Sistemi için DAKKS Alman Akreditasyonu’na uygun olarak sertifikasını almıştır. Ayrıca kullandığı elektrikli %100 yenilenebilir yeşil enerjiden karşılayarak uluslararası geçerliliği olan I-REC sertifikası almıştır. Akasya 2022 yılında, işletmelerin sürdürülebilir iş uygulamalarındaki yeşil taahhütlerini doğrulamak, teşvik etmek ve yeşil dönüşümü hızlandırmak amacıyla Sürdürülebilirlik Akademisi tarafından Bureau Veritas iş birliği ile geliştirilen “Green Check-Yeşil Kontrol Belgesi”ni almıştır. Ayrıca , şirketin enerji performansını ve verimliliğini artırmak için gerekli süreç ve sistemleri kurmak, bu süreç ve sistemlerin sürdürülebilirliğini sağlamak amacıyla ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemi Belgesi’ni almaya hak kazanmıştır.

Uşaklıgil

Akiş GYO, cadde mağazacılığındaki ilk işbirliğini Uşaklıgil Apartmanı için Beymen ile yapmış, mağaza 6 Eylül 2017 itibarıyla ziyaretçileriyle buluşmuştur. Uşaklıgil Apartmanı 394.067.797 TL + KDV bedel ile 5 Temmuz 2022 tarihinde satılmış olup 2022 yılında Uşaklıgil’den elde edilen kira geliri ise 10.572.322 TL’dir.

Erenköy Apartmanı

Akiş GYO, cadde mağazacılığındaki ikinci işbirliğini Erenköy Apartmanı için Boyner ile yapmış, mağaza 3 Eylül 2021 itibarıyla ziyaretçileriyle buluşmuştur. 2022 yılında Erenköy Apartmanı’nda açılan “Vertical Restaurant” ile kiralamalara devam edilmiş , otopark işletmesi, vale hizmeti ve araç yıkaması hizmeti ile ilgili olarak da kiralama yapılmıştır. Son kiralamalar neticesinde Şirketimizin Erenköy Apartmanı’ndaki tüm kiralanan alanlar kiralanmıştır. Erenköy Apartmanı’nda 2022 yılında elde edilen kira geliri ise 27.120.613 TL’dir.

Akasya Ofis ve Sosyal Tesis

Portföyümüzde Akasya Projesi’nde bir adet ofis ve bir adet sosyal tesis bulunmaktadır.

Gayrimenkul	2022 Yılı Kira Geliri
Akasya	533.582.471
Akbatı	249.715.201
Uşaklıgil	10.572.332
Erenköy	27.120.613
Toplam	820.990.617

Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler ve Ekspertiz Raporlarının Özeti

Akiş GYO Özet Solo Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Listesi

Gayrimenkul	Rayiç Değer (TL)	Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi
Akasya	8.277.940.000	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30/12/2022
Akbatı	3.325.101.000	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30/12/2022
Erenköy	835.600.000	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	30/12/2022
Akasya Sosyal Tesis	65.000.000	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30/12/2022
Akasya Ofis	25.000.000	Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	30/12/2022

STOKLAR



Akiş GYO Solo Stok Listesi

Gayrimenkul	Stok Değeri (TL)	Rayiç Değer (TL)	Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi
Çiftelhavuzlar/ (1435 Ada, 39 parsel)	116.385.035	226.100.000	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	30/12/2022

Çiftelhavuzlar Arsası

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, Çiftelhavuzlar Mevki'nde kain ve Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Pafta No: 106, Ada No: 1435 ve Parsel No: 39'da kayıtlı Taşınmaz ile ilgili olarak;

Taşınmazda altısı konut ve üçü dükkan niteliğinde toplam dokuz bağımsız bölümden müteşekkil Proje'nin anahtar teslimi inşa edilerek üç dükkanın Şirketimize teslim edilmesi ve ilaveten Sözleşme'nin imza tarihine kadar 25.000.000,00-TL peşinat ve kalanın birer ay vadelerle üç eşit taksitte 30.12.2022 tarihine kadar olmak üzere toplam 97.000.000,00-TL'nin Şirketimize ödenmesi karşılığında, dokuz bağımsız bölümden altı konutun mülkiyetinin, 97.000.000,00-TL'nin ödenmiş ve Proje'de betonarme karkas, çatı ve duvar imalatlarının bitirilmiş olması kaydıyla, Yüklenici'ye devredilmesi ve devri müteakiben üç konut üzerine Şirketimiz lehine müşterek teminat ipoteği tesis edilmesi hususlarında Şirketimiz, Yüklenici Fuat Sabri Birgen İnşaat ve Garantör Birgen Gıda İnşaat Limited Şirketi arasında Kadıköy 16. Noterliği'nin 05.10.2022 tarihli ve 19784 yevmiye numaralı "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" ("Sözleşme") akdedilmiş ve Sözleşme kapsamında Garantör'den garantörlük taahhüdü de alınmıştır.

Bilahare Sözleşme'nin tarafları arasında T.C. Kadıköy 16. Noterliği'nce tanzim ve tasdik edilen 16.01.2023 tarihli ve 1717 yevmiye numaralı "Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Ek Protokol" akdedilmiş olup, Ek Protokol'de; Yüklenici tarafından Şirketimize 16.01.2023 tarihinde 41.000.000,00-TL ve 28.02.2023 tarihinde 60.000.000,00-TL olmak üzere toplam 101.000.000,00-TL ilave bedelin ödenmesi karşılığında, Taşınmaz'daki bağımsız bölümlerden bir dükkanın mülkiyetinin Şirketimizde bırakılarak, Proje'de betonarme karkas, çatı ve duvar imalatlarının bitirilmesi ve ilave 101.000.000,00-TL'nin de ödenmesi şartıyla, Taşınmaz'daki sekiz bağımsız bölümün mülkiyetinin Yüklenici'ye devredilmesi, devri müteakiben üçünün üzerine Şirketimiz lehine birinci derecede 40.000.000,00-TL bedelli müşterek inşaat teminat ipoteği tesis edilmesi ve garantörlük taahhüdünün Yüklenici'nin Ek Protokol'den doğan yükümlülüklerini de kapsaması hususlarında mutabık kalınmıştır.

Faaliyet Raporu itibarıyla; kaba inşaat tamamlanmış olup,, Proje'nin tamamlanma oranı %40'tır ve Yüklenici tarafından Sözleşme ve Ek Protokol'de taahhüt edilen toplam 198.000.000,00-TL ödenmiştir.

İŞTİRAKLER



- **Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.**
- **Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı**
- **Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş.**
- **Aksu Real Estate E.A.D.**
- **WMG London Developments L.P.**
- **Akasya Çocuk Dünyası A.Ş.**

Akiş GYO İştirak Listesi

İştirak'in Adı	Şirket'in İştirak Oranı (%)	Faaliyet Konusu
Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	100	Gayrimenkul Yatırımları
Aksu Real Estate E.A.D.	100	Gayrimenkul Yatırımları
Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş.	100	AVM ve Ofis Yönetimi
Akasya Çocuk Dünyası A.Ş.*	100	Çocuk Eğlence Sektörü
WMG London Developments L.P.	51	Gayrimenkul Yatırımları
Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı	50	Gayrimenkul Yatırımları

* Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin %100 bağlı ortaklığı olup, Şirketimizin dolaylı iştirakidir.

Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.

İstanbul ili Beykoz ilçesi Gümüşsuyu Mahallesi'nde konut ve konut+ticari imarlı olmak üzere arsa portföyüne sahiptir. 2022 yıl sonu itibari ile sahip olduğu arsaların toplam büyüklüğü 15.700 m² civarındadır.

Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı

İstanbul ili Beykoz ilçesi Gümüşsuyu Mahallesi'nde konut ve konut+ticari imarlı arsalar üzerinde ilerleyen dönemde proje geliştirmek üzere, kat karşılığı sözleşmeler yapmaktadır. 2022 yıl sonu itibari ile yaklaşık 28.250 m² civarındaki arsa için kat karşılığı sözleşme imzalanmıştır.

Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş.

Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. Akbatı AVM, Akasya AVM ve ofislerin yönetimini ve işletmesini sağlayan şirketimizdir. 12 Ağustos 2011 tarihinde tescil edilerek İstanbul'da kurulmuş olan Akyön; bakım, hizmet ve yönetimini yüklediği gayrimenkullerin (konut, toplu konut, modern yerleşim birimleri, alışveriş merkezleri, ticaret ve iş merkezleri; oteller, moteller, konaklama yerleri, her türlü turizm tesisleri, sosyal amaçlı tesisler, turistik, sportif, eğitimsel ve kültürel tesislerin, sinema, tiyatro salonlarının, hastane ve huzurevlerinin) amacına uygun olarak kullanılmasını temin etmiştir. Korunması için gereken tedbirleri alıp korunma teşkilatını kurmuş ve yönetmiş, gayrimenkulün bakım, onarım, gözetim, denetim hizmetlerini temin etmiş ve her türlü destek ve yönetim hizmetlerini sağlamıştır. Akyön ve Akyaşam şirketlerimiz, Akyaşam'ın Akyön'ü tüm aktif ve pasifleri ile birlikte külliye devralması ve Akyön'ün tasfiyesiz infisalı

suretiyle Akyaşam tüzel kişiliği altında birleşmiş olup, söz konusu birleşme işlemi İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 3 Ekim 2017 tarihinde tescil edilerek tamamlanmış bulunmaktadır.

Aksu Real Estate E.A.D.

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-AI'a ait olan Aksu Textiles E.A.D. 4 Ocak 2013'te tescil olan birleşme ile Akiş GYO'nun bağlı ortaklığı hâline gelmiştir. 16 Ağustos 2013 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Aksu Textiles E.A.D. unvanının Aksu Real Estate E.A.D. olarak değiştirilmesine karar verilmiştir. Unvan değişikliği ile birlikte faaliyet konusu; kâr elde etmek amacı ile gerek ülke içinde ve gerekse yurt dışında her türlü gayrimenkul yatırımı yapmak olarak değiştirilmiştir.

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 olunarak yatırım yapılmıştır. Proje değişikliğine gidilmiş olup, projenin devamı ile ilgili tüm alternatifler değerlendirilmektedir.

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.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

Akiş GYO

Akiş GYO olarak sürdürülebilirliği kurum kültürünün vazgeçilmez bir parçası olarak görüyor ve projelerimizin sürdürülebilirlik ilkelerine katkı sağlamasını önceliklendirmeye ve “Sürdürülebilir ve iyi marka olma” yolundaki çalışmalarımızı artırmaya devam ediyoruz.

2022 yılı, geçtiğimiz yıllarda olduğu gibi sürdürülebilirlik konusunda önemli çalışmalara imza attığımız bir yıl olarak geride kaldı.

Sürdürülebilirlik Raporu

Sürdürülebilirlik bakış açısını dijitalleşme, bilgi güvenliği, müşteri memnuniyeti, iklim değişikliği ile mücadele, çalışma hayatı, iş sağlığı ve güvenliği, topluma katkı gibi pek çok alanda süreçlerine entegre eden Akiş GYO, 2019 yılından beri Sürdürülebilirlik Raporu yayınlamaktadır.

CDP Raporu

Dünyanın en büyük çevresel raporlama platformu olan ve iklim değişikliğiyle mücadele alanındaki çalışmalarıyla iş dünyasının işleyiş şeklini değiştirmeyi hedefleyen Karbon Saydamlık Projesi (CDP) kapsamında, Akiş GYO olarak ilk kez bu yıl raporlamasını yaptığımız İklim Değişikliği Programından “B Yönetim Seviyesi” notunu alarak, Türkiye gayrimenkul sektöründe halka açık raporlama yapan tek GYO olduk.

Karbon Ayak İzi Raporu

2021 yılında ilk defa hesaplamasını ve raporlamasını yaptığımız karbon ayak izi çalışmalarına 2022 yılında da hız kesmeden devam ettik. Akiş GYO olarak karbon ayak izi çalışmalarındaki amacımız; kurumun sürdürülebilirlik vizyonunun pekiştirilmesi ve çevreci kimliğinin ön plana çıkarılması ile birlikte emisyon azaltım potansiyellerinin belirlenerek sera gazı yönetim planı için temel oluşturulmasıyla sektöre öncü ve örnek olmaktır.

İş’te Eşit Kadın

Her alanda olduğu gibi iş dünyasında da toplumsal fırsat eşitliğini savunan Akiş GYO, bu kapsamda hayata geçirdiğimiz çalışmalarla aldığımız

sertifikalara bir yenisini daha ekledi. Sürdürülebilirlik Akademisi ve İngiliz denetim şirketi Intertek iş birliği ile gerçekleştirilen bağımsız denetim ile toplamda 50’den fazla kriterdeki değerlendirmeler sonrasında, gayrimenkul sektöründe İş’te Eşit Kadın Sertifikası’nı almaya hak kazanan ilk Şirket olduk.

Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksi

Akiş GYO, sürdürülebilirlik konusunda önemli çalışmalara imza atarak, 2022 yılı itibarıyla Borsa İstanbul’da işlem gören ve kurumsal sürdürülebilirlik performansları üst seviyede olan şirketlerin paylarının yer aldığı BIST Sürdürülebilirlik Endeksi’ne girmeye hak kazanmış ve bu endekste işlem gören tek GYO olmuştur.

2022 yıl sonu itibarıyla açıklandığı üzere, Akiş GYO; 2023 yılında da çevresel, sosyal ve yönetsel gibi konularda yaptığı çalışmalar neticesinde BIST Sürdürülebilirlik Endeksi’nde işlem görmeye devam edecektir.

Sürdürülebilirlik Endeksi; şirketlerin küresel ısınma, doğal kaynakların tükenmesi, su kaynaklarının azalması, sağlık, güvenlik, istihdam gibi Türkiye ve dünya için önemli olan sürdürülebilirliğe ilişkin meselelere nasıl yaklaştıklarını ortaya koyuyor. Ayrıca şirketlerin yaptıkları faaliyetlerin ve aldıkları kararların bağımsız bir gözle değerlendirilmesini ve bir anlamda tescil edilmesini sağlıyor.

Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksi’ni şirketlere kurumsal sürdürülebilirlik performanslarını yerel ve küresel anlamda karşılaştırma imkânı sağladığı için önemsiyor, her yıl daha iyi sonuçlar alabilmek için çalışmalarımıza devam ediyoruz. Bu kapsamda 2022 yılında 78,19 olan toplam puanımızı, 2023 yılında 83,35’e yükselttik.

Sürdürülebilirlik Ekibi

2021 yılından beri çalışmalarına devam eden Sürdürülebilirlik Ekibi olarak hedefimiz; çocuklarla, yaşlılarla ve evcil dostlarımızla vakit geçirmek, onlara dokunmak ve bir şeyler paylaşmaktır. Sürdürülebilirlik Ekibi, sürdürülebilirlik bakış açısını Şirket için değer yaratan uygulamalar ve deneyimlere dönüştüren gönüllük esasıyla kurulan bir çalışan grubudur. Şirketteki her kademedeki temsilcinin yer aldığı ve kendine ait bir bütçesi olan Sürdürülebilirlik Ekibi, alanda çeşitli çalışmalar (barınak ziyareti ve

temizleme, yaşlı bakım evi ziyareti, kıyı temizliği, saha ziyaretleri, yardım kampanyaları, derneklerle ortak projeler vb.) gerçekleştirmektedir. 2022 yılında, Sürdürülebilirlik Ekibi tarafından düzenli olarak çevresel, sosyal, yönetsel konuların ve iyi uygulamaların paylaşıldığı 6 adet Sürdürülebilirlik Bülteni yayınlanmıştır.

Belgeler ve Ödüller

Akiş GYO olarak sürdürülebilirliği her alanda hayata geçirmek amacımız doğrultusunda tüm projelerimizde verimli ve temiz kaynaklara yatırım yaparak ilerliyoruz. Kısa vadeli sürdürülebilirlik hedeflerimizin tamamını gerçekleştirmiş olarak; teknoloji ve yeniliği sürdürülebilir kaynaklarla birleştirme yaklaşımımızın başarısını da aldığımız sertifikalar ve ödüller ile taçlandırıyoruz.

I-REC: Akbatı ve Akasya, kullandığı elektriği %100 yenilenebilir yeşil enerjiden karşılayarak uluslararası geçerliliği olan I-REC sertifikası aldı.

Green Check: Akiş GYO’nun sahibi olduğu Akasya ve Akbatı Alışveriş Merkezleri, gayrimenkul sektöründe Green Check-Yeşil Kontrol Belgesi’ni altın seviyesinde almaya hak kazanan ilk kurumlar oldu. Sürdürülebilirlik Akademisi tarafından Bureau Veritas iş birliği ile geliştirilen “Green Check-Yeşil Kontrol Belgesi” işletmelerin sürdürülebilir iş uygulamalarındaki yeşil taahhütlerini doğrulamak, teşvik etmek ve yeşil dönüşümü hızlandırmak amacıyla hayata geçirilmiştir.

ISO 50001: Akiş GYO’nun sahibi olduğu Akasya ve Akbatı Alışveriş Merkezleri, Şirketin enerji performansını ve verimliliğini artırmak için gerekli süreç ve sistemleri kurmak, bu süreç ve sistemlerin sürdürülebilirliğini sağlamak amacıyla ISO 50001 Enerji Yönetim Sistemi Belgesi’ni almaya hak kazandı.

ISO9001: Akiş GYO; sürdürülebilir kurumsal yönetim ve müşteri memnuniyeti odaklı yaklaşımını sürekli olarak geliştirmek amacıyla, ISO 9001 kalite standartlarına tam uyum sağlayarak bu konuda sertifika almaya hak kazanmış olup, operasyonlarını kalite standartları doğrultusunda yeniden düzenleyerek performansını sürekli takip ve gözetim altında tutmayı hedeflemektedir.

GYODER Sürdürülebilirliğe Katkı Ödülü: Sürdürülebilirliği ana gündem maddelerinden biri olarak ele alan ve çevreye ve topluma duyarlı, inovasyon odaklı uygulamalarını geliştirmeye odaklanan Akiş GYO, 2022 yılı itibarıyla BIST

Sürdürülebilirlik Endeksi’ne girmeye hak kazanarak bu endekste yer alan tek GYO olmayı başardı. Akiş GYO, GYODER’in belirlediği kriterlere uygun şekilde gerçekleştirdiği çalışmalarını 2022 GYODER Sürdürülebilirliğe Katkı Ödülü ile taçlandırdı.

GYODER Topluma Katkı Ödülü: Akiş GYO önderliğinde EBRD Teknik desteği ile AYD, Direm Fikir Atölyesi ve TAMPF iş ortaklarıyla hayata geçirilen “BİZ1İZ” Alışveriş Merkezleri Hizmet Çalışanı Eğitim ve Gelişim Programı, 2022 GYODER Topluma Katkı Ödülü’nü almaya layık görüldü. Akiş GYO’nun sürekli öğrenme ve gelişim anlayışını çalışanlarından, taşeron hizmet çalışanlarına uzanan geniş bir ekosistemde uygulamak amacıyla hayata geçirdiği program kapsamında taşeron çalışanların sosyal ve iş becerilerinin geliştirilmesi hedefleniyor.

CX AWARDS TURKEY Sürdürülebilirlik Ödülü: Akiş GYO, Türkiye’nin ilk müşteri deneyimi ödülleri olan ve bu yıl 5. kez gerçekleştirilen CX AWARDS TURKEY Müşteri Deneyimi Ödülleri’nde Sürdürülebilirlik kategorisinde ödül sahibi olmaya hak kazandı.

Akiş GYO önderliğinde hayata geçirilen “BİZ1İZ” Alışveriş Merkezleri Hizmet Çalışanı Eğitim ve Gelişim Programı, 5. CX Müşteri Deneyiminde Sürdürülebilirlik Ödül kategorisinde “Büyük Düşünce Ödülü”nü almaya layık görüldü.

Akbatı

5627 sayılı Enerji Kaynaklarının Kullanımında Verimliliğin Artırılmasına Dair Yönetmelik’e göre Akbatı Alışveriş Merkezimizin enerji sisteminin, enerjinin mümkün olan en verimli şekilde kullanımını teminen incelenmesi işlemi için enerji etüdü yapılmaktadır. “Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği”ne göre, Alışveriş Merkezimizin enerjinin ve enerji kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını, enerji israfının önlenmesini ve çevrenin korunmasını sağlamak için, asgari olarak binanın enerji ihtiyacı ve enerji tüketim sınıflandırması, yalıtım özellikleri ve ısıtma ve/veya soğutma sistemlerinin verimi ile ilgili bilgileri içeren yapımızda enerji kimlik belgesi yenilenmektedir.

2012 yılından bu yana elektrik şarj istasyonu mevcut olmakla birlikte, 2018 yılında açık otopark alanında e-şarj istasyonu kurulmuştur. 2022 yılında açık otopark içerisinde 4 araçlık, kapalı otoparkta ise 2 araçlık doğru akım DC hızlı şarj istasyonları ilave edilmiştir. 2023 yılında ZES ile 10 araçlık AC ve DC şarj üniteleri kurulumu için de görüşmeler yapılmaktadır.

2021-2022 yılları arasında yapılan enerji verimliliği çalışmalarının sonucu 2021 son 6 ayı ile kıyaslama yapıldığında elektrik tüketiminde ortalama %8,3'lük bir tasarruf elde edilmiştir. Bu tasarruf ile elde edilen kazanım 218.062 kWh olup, mali değeri yaklaşık 889.691 TL'ye karşılık gelmektedir. 2022 yılında yapılan su tüketimi verimliliği çalışmalarının sonucu 2021 yılı son 6 ayı ile kıyaslama yapıldığında su tüketiminde ortalama %53'lük bir tasarruf elde edilmiştir. Bu tasarruf ile elde edilen kazanım 17.107 m³ olup, mali değeri yaklaşık 503.630 TL'ye karşılık gelmektedir.

Aydınlatma sistemlerini daha verimli kullanabilmek için tasarruf çalışmalarımız tüm alışveriş merkezimizin armatürlerinin değişimi olacak şekilde yaklaşık 50.000 dolar bütçe ile desteklenmiş ve iş programımıza alınmıştır. Alışveriş Merkezimizin yalıtım çalışmaları ile ısıtma, soğutma ve havalandırma sistemlerini daha verimli kullanabilmek için tasarruf çalışmaları yapılmaktadır.

2022 yılında Akbatı Alışveriş Merkezinde ISO 50001 sertifikasyonu alınarak, enerji verimliliği çalışmaları standartlara göre yürütülmektedir.

Akasya

5627 sayılı Enerji Kaynaklarının Kullanımında Verimliliğin Artırılmasına Dair Yönetmelik'e göre Akasya Alışveriş Merkezimizin enerji sisteminin, enerjinin mümkün olan en verimli şekilde kullanımını teminen incelenmesi işlemi için enerji etüdü yapılmaktadır. "Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği"ne göre, Alışveriş Merkezimizin enerjinin ve enerji kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını, enerji israfının önlenmesini ve çevrenin korunmasını sağlamak için, asgari olarak binanın enerji ihtiyacı ve enerji tüketim sınıflandırması, yalıtım özellikleri ve ısıtma ve/veya soğutma sistemlerinin verimi ile ilgili bilgileri içeren yapımızda enerji kimlik belgesi yenilenmektedir. Ayrıca 2022 yılında Akasya Alışveriş Merkezinde ISO 50001 sertifikasyonu alınarak, enerji verimliliği çalışmaları standartlara göre yürütülmesi sağlanmıştır.

2021-2022 yılları arasında yapılan enerji verimliliği çalışmalarının sonucu 2021 son 6 ayı ile kıyaslama yapıldığında elektrik tüketiminde ortalama %8,07'lik bir tasarruf elde edilmiştir. Bu tasarruf ile elde edilen kazanım 398.053 kWh olup, mali değeri yaklaşık 1.624.055 TL'ye karşılık gelmektedir. 2022 yılında su tüketimi için 2021 yılı son 6 ayı ile kıyaslama yapıldığında ortalama %4'lük bir tasarruf elde edilmiştir.

2014 yılından bu yana elektrik şarj istasyonu mevcut olmakla birlikte, 2022 yılında yapılan Eşarj ve Borusan işbirliği ile toplamda 5 araçlık şarj istasyonu oluşturulmuştur. ZES ile 11 araçlık AC ve DC şarj üniteleri kurulumu için de görüşmeler yapılmaktadır.

Aydınlatma sistemlerini daha verimli kullanabilmek için tasarruf çalışmalarımız tüm alışveriş merkezimizin armatürlerinin değişimi olacak şekilde yaklaşık 35.000 dolar bütçe ile desteklenmiş ve iş programımıza alınmıştır. Alışveriş Merkezimizin yalıtım çalışmaları ile ısıtma, soğutma ve havalandırma sistemlerini daha verimli kullanabilmek için tasarruf çalışmaları yapılmaktadır.

ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

Akiş GYO gayrimenkul sektörünün faaliyet gösterdiği alt segmentlerinde portföyünü benzerlerinden ayırtmak amacıyla dünya trendlerini takip ederek araştırma ve geliştirme çalışmaları yürütmektedir. Gerekli görülmesi durumunda bu konuda profesyonel danışmanlık hizmetleri de almaktadır.

İŞ SAĞLIĞI VE GÜVENLİĞİ (İSG)

İş Sağlığı ve Güvenliği Uygulamaları

Çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim kapsamında Akbatı ve Akasya lokasyonlarımızda kalite yönetim standartlarından ISO 14001 Çevre Yönetimi ile ISO 45001 İş Sağlığı ve Güvenliği Dakks sertifikasyonuna uygun şekilde süreçler takip edilmekte ve periyodik olarak "Yönetimin Gözden Geçirilmesi Toplantıları" kapsamında raporlanmaktadır.

Akyaşam olarak çalışanlarımızın sağlığı ve refahı her zaman en büyük önceliğimiz olmuştur ve olmaya da devam edecektir. Bu hızlı değişime kendimizi adapte ederken, çalışanlarımızın, müşterilerimizin ve toplumun sağlığını, güvenliğini ve refahını korumak için atılması gereken tüm adımları hızla attık. Tüm yıl boyunca salgın ve ülkelerde alınan önlemlerle ilgili güncellemeleri düzenli olarak çalışanlarımıza aktarmaya devam ettik. Covid19 salgını ile mücadele programının sağlıklı uygulanması için kurulan Covid19 Komitesi, her ay değerlendirme için bir araya gelerek sürecin sağlıklı yönetilmesini sağlamaktadır. Çalışanlarımıza yıl boyunca toplam 6 sağlık konulu içeriklere sahip eğitimler verilmiştir. 2022 yılında 12 TUV SUD hijyen denetimi ve 4 Royal Cert Covid19 güvenli alan hijyen sertifikasyonu

denetimi gerçekleştirilmiştir. Her yıl tekrar edilen TSE Covid19 güvenli hizmet denetimi de yine 2022 yılında başarı ile tamamlanmıştır.

2022 yılında kaza ağırlık oranlarında Akbatı ve Akasya'da %74 ve %62 azalma ile 2022 iş kazası hedefleri gerçekleştirilmiştir. 2022 yılında tüm çalışanlarımızda ciddi yaralanma ya da ölümle sonuçlanan bir kaza meydana gelmemiştir. Yıllık toplam İSG eğitimi Akasya ve Akbatı'da 2377 saat ve 544 saat olarak gerçekleşmiş olup, çalışan başına verilen İSG eğitimi 7,3 ve 3,4 saat olmuştur.

Tüm çalışanlara güvenli bir çalışma ortamı sunulmasını hedefleyen Akyaşam Yönetim Hizmetleri İSG Kurulu, 2022 yılında 7 kez toplanmıştır. İSG Kurulunda yasal mevzuat gereği olması gerekenler dışında tüm departman müdürleri yer almaktadır. Yıl boyunca farkındalık oluşturmaya açısından güncel konuların işlendiği İSG Bülteni düzenlenerek dört farklı ayda çalışanlarımız ile paylaşılmıştır.

Çalışanlarımızın, kiracılarımızın, müşterilerimizin, ziyaretçilerimizin sağlıklı ve güvenli bir ortamda mutlu, huzurlu, rahat çalışabilmeleri için ülkemiz mevzuatının gerektirdiği tüm uygulamaları iş süreçlerimize entegre etmek ana sorumluluğumuzdur. Faaliyetlerimizi insana değer vererek, dolayısıyla İş Sağlığı ve Güvenliği performansımızı sürekli artırma hedefi ile yürütürüz. Aynı zamanda üzerimize düşeni fazlası ile yaparak yasal standartlara uyacağımızı taahhüt ederiz. Bu doğrultuda İSG çalışmalarımızı, ilgili mevzuat gereklilikleri ve Şirket İSG Politikası ile uyumlu olarak yönetiriz. Şirket İş Sağlığı ve Güvenliği Politikamız çerçevesinde Akiş GYO ve Akyaşam çalışanları olarak, yasal mevzuat ve düzenlemelere uyar, sağlıklı ve güvenli bir çalışma ortamı yaratırız. Oluşturduğumuz güvenli çalışma ortamının korunması tüm çalışanlarımızın sorumluluğudur. Çalışanlar, hem kendileri hem de hareketlerinden etkilenebilecek herkes için sağlık ve güvenlik ile ilgili gerekli önlemleri almakla yükümlüdür. Akiş GYO ve Akyaşam; iş güvenliği ve sağlığı konularında çalışanlarını bilgilendirerek ve eğitim almalarını sağlayarak farkındalıklarını artırır, çalışanlarının güvenlik ile ilgili her konuda sorumluluk üstlenmelerini kolaylaştıran bir ortam sunar.

Covid19 Önlemler ve Uygulamalar

Risk Alma, Biz Buna Değeriz!

Temassız Asansör: Asansör dışında ve içinde bulunan Ayak Basma Butonları sayesinde el ile temasın ortadan kaldırılması hedeflenerek, kendi bünyemizde tasarlanıp uygulanan "temassız asansör" sektörde ilk model olmuştur.

%100 Taze Hava: Klima Santrali Amerikan RGF firmasının geliştirdiği Aktif Oksidasyon Sistemi olan PHI (Photohydroionization) UV-PHI Teknolojisi sistemi kullanılarak havanın dezenfekte edilmesi (mantarlar, küf, bakteri ve virüsler üzerine etkili) sağlanmaktadır.

El Bandı Dezenfeksiyonu: Yürüyen Merdiven UVC Sistemi ile El Bandı, müşterilerin en çok temas ettiği yüzeylerden olup, çalışması ile el bantları dezenfekte edilerek virüsler %99,9 oranında ortadan kaldırılmaktadır.

Dijital Sayım: Covid19 tedbirleri kapsamında bakanlık genelgelerine göre AVM içerisinde 10 m² de bir ziyaretçi bulunması, kontrolünün yönetim, ziyaretçiler, mağazalar ve denetim ekiplerinin şeffaf ve güvenle AVM içerisindeki anlık kişi sayısının izlenebilmesi sağlanmaktadır.

Kullanıcı Sayım: Ziyaretçi Tuvaletleri Kişi Sayım Ekranları Otomasyonu, pandemi döneminde kapalı alanlarda insan yoğunluğunu azaltmaya yönelik yapılan dijital bir uygulama ile tuvalet içerisine sınırlı sayıda insan alınmaktadır.

Mobil Uygulama: AVM içerisinde hava kalitesi değerlerinin doğru ve şeffaf olarak gösterilmesini sağlayan mobil uygulama kullanılmaktadır.

Hijyen Dezenfeksiyon: Tuvaletler ve sık dokunulan parapet tutamakları gibi noktaların hijyen kontrolleri bağımsız akredite laboratuvarlar tarafından periyodik olarak alınan numuneler ile test yapılarak takip edilmesi; ofis, ortak alanlar, Şirket araçları ve taksi araçları gibi müşterek kullanılan ortamların periyodik olarak dezenfekte edilmesi sağlanmıştır.

Sertifikasyon: Akredite kuruluşlar tarafından düzenli yapılan kontroller ile Alışveriş Merkezlerimizde TSE "Covid19 Güvenli Hizmet Belgesi" TÜV-Süd "Hijyen ve Koruyucu Önlemler Denetimi" ve Royal Cert "SAFE Covid19 Güvenli Alan Belgesi" sertifikasyonu sağlanmaktadır.

İNSAN KAYNAKLARI



Miras aldığımız insan odaklı yaklaşımımızı sürdürülebilir değer yaratma anlayışıyla güçlendirmeye ve geleceğe taşımaya devam ediyoruz.

Akiş GYO; insan odaklı, sürdürülebilir büyüme için katma değer yaratan, yenilikçi iş modelleri ortaya koyan, başarılı profesyonellerinin çalıştığı, tüm paydaşlarının faaliyetlerinin bir parçası olmaktan gurur duyduğu, “Türkiye’ye Örnek, Gayrimenkul Sektörüne Ölçek” misyonuyla sektörünün en beğenilen ve tercih edilen kurumu olmayı hedeflemektedir.

İnsanı, tüm faaliyetlerinin odağına alan bir kurumsal kültürün mirasçısı olan Akiş GYO için insana ve topluma fayda sağlamak yüce bir görevdir. Bu sebeple kurum kültürümüzde din, dil, ırk, milliyet ve cinsiyet gibi herhangi bir ayrım olmaksızın herkese eşit yaklaşırız. İlke olarak kurum bünyesinde çeşitliliği ve kapsayıcılığı önemsiyor, istihdam süreçlerimizde fırsat eşitliğini ön plana alıyoruz. Bu hedefler insan kaynakları politikalarımızın şekillendirilmesinde bizlere rehberlik ederken aynı zamanda sistem ve yaklaşımlarımızı günümüz koşul ve ihtiyaçları çerçevesinde sürekli geliştirmemize temel teşkil ediyor. Akiş GYO olarak yeteneklerimizi güçlendiriyor, çeşitlilik ve kapsayıcılık ilkelerimiz ile farklılıklardan güç alıyoruz. İşimizi, mutlu ve güvende hisseden yetkin çalışanlarımız ile geleceğe taşıyoruz.

İnsan Kaynakları Politikaları

Akiş GYO İnsan Kaynakları politikaları ve tüm operasyonel süreçleri, toplumsal sorumluluk anlayışıyla insana ve çevreye duyarlılığın bir yansıması olarak yürütülür. Kurum hedeflerini desteklemek üzere tasarlanan İnsan Kaynakları politikaları; demokratik, esnek, takım çalışması ve işbirliği temelli, çalışan bağlılığını güçlendirmeyi hedefleyen, odağında “insan” olan ön bir kültür üzerine inşa edilmiştir.

Yetenekli çalışanları organizasyona kazandıracak ve elde tutacak İnsan Kaynakları çözümleri geliştirmek, bilgi, beceri ve yetkinliklerin sürekli gelişimini teşvik etmek ve sahip olduğumuz insan odaklı kurum kültürünü korumak ve geliştirmek ana hedeflerimiz arasında yer alır.

İnsan Kaynakları Süreçleri

2022 yılında çalışanları İK süreçleri konusunda bilgilendirmek, süreçlerin doğru uygulanmasını sağlamak, çalışanların süreçlerle ilgili merak ettikleri konularda sorularını cevaplandırmak, görüş ve önerilerini almak üzere "İK Kabul Günü" platformu online olarak zoom üzerinden hayata geçirilmiştir. İK Kabul Günü uygulaması; 16 farklı İK süreci ve konusu ile toplamda 8 seans ve her seans 1.5 saat olacak şekilde planlanmış ve hayata geçirilmiştir. Akiş GYO ve Akyaşam'da İK Kabul Günü'ne ortalama katılımcı sayısı 45 olmuştur. 2022 yılında bir dış danışmanlık firması tarafından yapılan İK İç Müşteri Anketi'nde ilgili İK uygulaması çalışanlar tarafından 5'li ölçek üzerinden Akiş GYO 4,19, Akyaşam 4,17 ve Genel Puan 4,18 olarak beklenenin üzerinde bir memnuniyet skoru ile değerlendirilmiştir.

İşe Alım

Sürdürülebilir büyüme için başarıya azmi yüksek, yaratıcı, yenilikçi, iş yaşamında üretkenliği ilke edinmiş, kendi uzmanlık alanında iş bilincine sahip, tüm paydaşlarıyla işbirliği içinde çalışarak değer yaratan, kurum kültürünü benimseme potansiyeli olan adayları bünyeye çekmek, mutlu ve güvende çalışmalarını sağlayarak elde tutmak temel hedeflerimizdendir. İşin ve pozisyonun gerektirdiği bilgi, beceri, yetkinlik ve deneyime sahip, kültürümüzle uyumlu tüm adaylara işe alımda eşit fırsat sağlanmaktadır. Akiş GYO'ya işe alım sürecinde tanımlı yöntemler ve geçerliliği olan, güvenilir değerlendirme envanterleri kullanılarak başvuru yapan tüm adayların belirli standartlarda deneyim yaşamaları sağlanmaktadır.

2022 yılında organizasyonumuzun ihtiyaçlarına yönelik olarak Akiş GYO'da sanal ve fiziksel ortamda toplam açık 6 pozisyon için 48 aday ile görüşülmüştür. Bu adayların 26'sı kadındır.

Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. bünyesinde ise organizasyonun ihtiyaçlarına yönelik 13 açık pozisyon için sanal ve fiziksel ortamda toplam 60 aday ile görüşülmüş olup adayların 28'i kadındır.

İç İlan Sistemi

Akkök Önce Sen Diyor!



Güçlü bir grup olmanın en büyük avantajı, farklı sektör ve büyüklüklerdeki şirketlerimiz ve çalışanlarımızın olmasıdır. Bu bizi Akkök olarak güçlendirdiği gibi aynı zamanda İK alanında farklı fırsatları görmemizi sağlayan ve uygulamalarımızda kaldıraç etkisi yaratan bir potansiyel oluşturmaktadır. Bu güçten ilham alarak "Akkök Önce Sen Diyor!" anlayışıyla grup içindeki açık pozisyonlarda önce Akkök çalışanlarını değerlendirmek üzere İç İlan Sistemi uygulaması devam etmektedir.

İç İlan Sistemi;

- Açık pozisyon ihtiyaçları için öncelikle Akkök Grup Şirketleri insan kaynağı potansiyelinin değerlendirilmesi,
- Yetenekli insan kaynağının grup dışına yönelmesinin önüne geçilmesi, istenmeyen ayrılmaların azalması ve çalışan bağlılığının artırılması,
- Grup içi kariyer yollarıyla kariyer yönetiminin desteklenmesi,

- Uzun vadede çalışanların Şirkete ve Gruba bağlılığının sağlanması,
- Dış adaylar için grup çekiciliğinin artırılması amacıyla işe alım sürecinin güçlü bir ortağı olarak destekleyici rolünü sürdürmektedir.

Açık pozisyonların tüm çalışanlara duyurulduğu ve Grup içinden yapılan başvuruların değerlendirildiği Sistem ile çalışanlara kendi kariyerlerine yön verme fırsatı ve şirketler arası transfer olanağı sağlanmaktadır. 2022 yılında İç İlan Sistemi ile toplamda 5 kişi şirketler arası transferle kariyerine yön vermiştir.

Performans Yönetim Sistemi

Performans Yönetim Sistemi ile yılın başında şirket içinde üst yönetimden başlayarak aşağıya doğru hedef yayılımı yapılarak Şirket hedef ve stratejileri çalışanlarla paylaşılmakta ve çalışanların Sistem'e katkıları sağlanmaktadır. Yıl içerisinde hedeflerin gerçekleşme durumları gözden geçirilerek ara değerlendirme, yılın kapanışı ve yıl sonu değerlendirme ile süreç sonlandırılmaktadır. Çalışanın hedef gerçekleştirme başarısı (ne yaptığı) ve yetkinlikleri (nasıl yaptığı) kapsamında çalışan-yönetici diyalogu ile geribildirim görüşmesinin yapılması, gerçekleşen performansın prim ve teşvik sistemi kapsamında ödüllendirilmesi ve kişisel gelişimin planlanması ile süreç tamamlanmaktadır.

Ücret Yönetim Sistemi

Akiş GYO Ücret Yönetim Sistemi'nde, her yıl düzenli yapılan ücret piyasa analizleri ile adil ve rekabetçi bir ücret politikası uygulanması sağlanmaktadır.

Sistem içinde yer alan kriterler;

- Faaliyet gösterilen gayrimenkul sektörü Türkiye genel ücret piyasası,
- Şirketin mevcut ücret yapısı ve iç dengesi, Şirketin ödeme gücü, ücret politikası,
- Şirket performansı, bireysel performans ve iş kademesinden oluşmaktadır.

Ayrıca her yıl açıklanan asgari ücret artışı ve enflasyon oranı da ücret yönetiminde göz önünde bulundurulanan önemli kriterler arasında yer almaktadır.

Ücret yönetim sisteminin temel yapı taşı olan iş kademeleri, yapılan işin değerlendirilmesi sonucunda belirlenmektedir. İş değerlendirme sürecinde işlerin, kurum hedeflerine ulaşılmasına katkısı ve sorumluluk seviyelerine göre göreceli olarak sıralanmasını sağlayan uluslararası bir sistem kullanılmaktadır. İş değerlendirme, bir işin diğerine kıyasla büyüklüğü konusunda karar verilmesini sağlamak üzere geliştirilmiş pratik bir tekniktir. Kullanılan teknik, kişi ve cinsiyetten bağımsız işi anlamaya odaklanır. Yapılan görüşmeler doğrultusunda, her pozisyon ile ilgili değerlendirme gerekçeleri pozisyon bazında belirlenir. Bu yaklaşımla tüm işlerde bulunan 3 ana faktör ayrı ayrı değerlendirilip toplandığında kabul edilir ve iş büyüklükleri belirlenir. Bu faktörler; "Bilgi ve Beceri", "Problem Çözme" ve "Sorumluluk" ana boyutlarında alt boyutları içerecek şekilde tanımlanmıştır.

Yan Fayda Yönetim Sistemi

Toplam gelir paketinin bir parçası olan Yan Fayda Sistemi'nde çalışanlarımızın iş kademeleri doğrultusunda yan fayda kapsamı belirlenmekte olup 2022 yılında bu kapsam genişletilerek "Uzmanlık Kariyer Yolu" tanımlanmış ve Haziran ayında uygulamaya alınmıştır. Yan Fayda kapsamı, piyasadaki gelişmelere uyum sağlayacak şekilde ihtiyaçlara yönelik olarak her yıl gözden geçirilerek kapsamda gerekli düzenlemeler yapılmaktadır. Uygulanan prim ve teşvik sistemiyle ise yüksek performans teşvik edilmekte ve başarının ödüllendirilmesi hedeflenmektedir. 2022 yılı Haziran ayında uygulamaya aldığımız Yedekleme ve Kariyer Gelişim Sistemi kapsamında tanımladığımız Yan Fayda Paketlerinden; Akiş GYO çalışanlarımızdan 5 kişi, Akyaşam çalışanlarımızdan ise 18 kişi faydalanmıştır.

Ücret ve Yan Fayda Yönetim Süreci'nde iş ortağı olarak Akkök Holding Şirketleri ve Akiş GYO olarak bağımsız ve alanında uzman bir şirket olan Korn Ferry Türkiye ile çalışılmaktadır. Korn Ferry, 150'den fazla ülkede ücret veri tabanına sahiptir ve bunun 25.000 şirket verisi, uluslararası alanda yer almaktadır. 2022 yılı itibarıyla 20 milyondan fazla çalışanın ücret verisine sahiptir. Fortune 500 şirketlerinin %70'i Korn Ferry ücret verilerini kullanmakta ve ücret araştırmalarına katkıda bulunmaktadır. 2022 yılında Korn Ferry Türkiye Veri Tabanı; 1.666 Katılımcı Şirket 793.000+Bireysel Veri, 49 Sektör, 81 Şehir, 106 İş Ailesi ve 440 Alt İş Ailesi'nden oluşmuştur. Akiş GYO, Gayrimenkul Sektörü kapsamında ücret ve yan fayda çalışmalarına katılım sağlamış ve tüm ücret araştırmalarına veri ile katkıda bulunmuştur. Ücret ve Yan Fayda Araştırması kapsamında demografik yapı çalışan gruplarına göre cinsiyet dağılımı, yaş ve kıdem dağılımları incelenmiştir. Ayrıca 2022 yılı ekonomik

büyüme beklentileri, işsizlik oranı beklentileri, enflasyon oranı beklentileri, ücret trendleri ve beklentileri, ücret piyasaları, sektörel farklılıklar, değişken ücret ile prim uygulamaları, yan fayda uygulamaları, İK trendleri ve ücret politikaları değerlendirilmiş ve analiz edilmiştir. Korn Ferry Türkiye tarafından yıl boyunca ücret ve yan fayda anketleri yapılmış ve Şirket olarak bu anketlere katılım sağlanarak yapılan raporlama ile piyasalar ve süreçteki gelişmeler yakından takip edilmiştir. 2022 yılında piyasaların içinde bulunduğu değişken durum nedeniyle Korn Ferry dışında konusunda uzman farklı Ücret Araştırma Şirketleri ile de çalışılarak, ücret ve yan fayda araştırmalarına katılım sağlanmış ve raporları değerlendirmeye alınmıştır.

Yetenek Yönetimi - Yedekleme ve Kariyer Gelişim Sistemi

Yetenek Yönetimi sürecinde farklı pozisyonlar için yetkinliğe dayalı ve yönetim seviyesine göre farklılaştırılmış platformlar ile Değerlendirme ve Gelişim Merkezi uygulaması yapılmaktadır. Bu sayede, çalışanların yetkinliklerinin objektif olarak doğru bir şekilde tespit edilerek değerlendirilmesi sağlanmaktadır. Elde edilen çıktılar; Yedekleme ve Kariyer Gelişimi sürecine girdi teşkil ederek Şirket yönetim pozisyonlarının yedeklenmesinde ve bu rollere gelecek olanların, mevcut yöneticilerin Kişisel Gelişim Planlaması'nda kullanılmaktadır.

2022 yılında tüm çalışanların, Akkök Liderlik Yetkinliklerine göre yapılandırılmış değerlendirme ve gelişim merkezi uygulaması ile envanterlere katılımları sağlanmış, değerlendirme raporu üzerinden kişilere iş ortağı olarak çalışılan dış firma danışmanları tarafından bire bir bağlı yönetici ve insan kaynaklarının katılımı ile geribildirim verilmiştir. Sürecin ardından her bir çalışanla insan kaynakları tarafından "2 Çift Laf Edelim-Kişisel

Gelişim Planlama" görüşmesi yılın ortasında ve sonunda olmak üzere iki kez yapılmıştır. Bunun yanında geçmiş yıllarda olduğu gibi organizasyonda Genel Müdür Yedeklerinin ve Üst Yönetim Ekibinin Kişisel Gelişim Planları gözden geçirilerek revize edilmiştir.

Eğitim ve Gelişim

Tüm çalışanlarımıza eşitlikçi bir yaklaşım ile eğitim ve gelişim fırsatları sunuyoruz. Yüksek performans ve sürekli öğrenme kültürü yaratmak, yeni dünyanın getirdiği yeniliklere uyum sağlamak için bilgi, beceri, yetkinlik ve deneyim olarak çalışanlarımızı güçlendiriyoruz. Çalışanların uzmanlık ve/veya liderlik gelişimlerini destekleyecek programları Şirket, departman ve kişi ihtiyaçlarını göz önünde bulundurarak planlanıyor ve hayata geçiriyoruz.

Bugünün ve geleceğin liderlerinin gelişimine katkıda bulunmayı hedefleyen, Akkök Grup kültürünün, kurum hafızasının, iş yapış şeklinin yeni kuşaklara aktarılmasını destekleyen, yöneticilerin gelişimine ve bağlılığına olumlu yönde etki eden, hedef kitle ve ihtiyaca yönelik tasarlanmış çeşitli Liderlik Gelişim Programlarımız bulunmaktadır. Bu programlar; Sabancı Üniversitesi EDU işbirliği ile geliştirdiğimiz ve yönettiğimiz Akkök Yönetici Geliştirme Programı, Bumerang İK Şapkalı Yönetici, İş'te Lider, Liderlik Yolu, Bire Bir Koçluk Programı, Filarmoni Akkök Mentorluk Programı, Üst Yönetim Lider Gelişim Programı adı altında hayata geçirilmekte ve yöneticilerin ihtiyaçlarına göre ilgili programlara katılımları sağlanmaktadır. 2022 yılında eğitim ve gelişim alanında Sürdürülebilirlik, Kişisel Gelişim, Liderlik Gelişimi, Mesleki Beceri Gelişimi ve Sertifikasyon programları düzenlenmiş veya dış eğitimlere ilgili çalışanların katılımı sağlanmıştır.

Akyaşam Danışma Ekipleri Eğitimi, Teknik ve Otopark Ekibi Sihirli Paylaşımlar Eğitimi, Sürdürülebilirlik Video Eğitimi, Kişisel Gelişim Video Eğitimi, Kendi Koçun Ol Eğitimi, Cinsiyet Eşitliği ve Kapsayıcılık Eğitimi, İş Sağlığı ve Güvenliği Eğitimleri, Sağlıklı Yaşam Eğitimleri, Yetkinlik Geliştirme Eğitimleri, Sertifika ve Belgelendirme Eğitimleri gibi farklı konularda eğitimler hayata geçirilmiştir. Ayrıca mesleki ve sektörel konferans ve zirvelere ilgili çalışanların katılımı sağlanmıştır. Vizyon açıcı ve ilham verici konuşmacı olarak Ufuk Tarhan ve Çetin Yılmaz ile paneller gerçekleştirilmiştir. 2022 yılında gerçekleşen toplam eğitim saati 3.458 saat olmuştur.

Yönetici Geliştirme Programı - AKKÖK YGP



Akkök Holding ve Sabancı Üniversitesi EDU Yönetici Geliştirme Birimi işbirliği ile yürütülen programda, grup şirketlerinde çalışan orta kademe yöneticilerimizin yönetsel yetkinliklerinin geliştirilmesi ve ortak bir liderlik kültürü yaratılması hedeflenmektedir. Akkök YGP, bilgi ve beceri alanına yönelik Pazar Odaklılık eğitimi ile başlar ve onu takip eden yedi farklı modül ile devam eder. Programın son modülünde katılımcılar, bir şirketin yönetim ekibinde farklı roller üstlenerek Şirketi sanal ortamda yönetir ve sonuçlarını proje ekipleri olarak Yönetim Kuruluna sunar. Yönetim Kurulu, Akkök Holding İcra Kurulu, Şirket Genel Müdürleri ve İnsan Kaynakları Direktörlerinden oluşur. Başarılı çalışmalarından dolayı tüm katılımcılara üst yönetim tarafından sertifika takdim edilir ve bir kutlama etkinliği ile programın kapanışı gerçekleştirilir. 2022 yılında

programa iki yöneticimiz ile katılım sağlanmış ve kutlama etkinliği Akasya Kültür Sanat'ta Şirketimizin ev sahipliğinde gerçekleşmiştir.

Akkök Mentorluk Programı - FİLARMONİ



Akkök Mentorluk Programı, lider gelişim araçlarımızdan biridir.

Programın amacı; Akkök kurum kültürünün, kurum hafızasının ve iş yapış şeklinin yeni kuşaklara aktarılmasını sağlamak, bugünün ve geleceğin liderlerinin gelişimine katkıda bulunmak, geleceğe hazırlanan yöneticilerin bağlılığına ve motivasyonuna pozitif yönde etki etmektir. Tanımlı prensipler ve belirlenen kriterler çerçevesinde gönüllülük esası ile devam eden Filarmoni programına 2021-2022 döneminde programa 5 Mentor (üst yönetici) ve 4 Mentee (orta kademe yönetici) ile katılım sağlanmış aynı zamanda grup şirketlerinden toplam 5 Mentee'ye (orta kademe yönetici) 5 üst yöneticimiz tarafından bir yıllık süreçte mentorluk yapılmıştır.

Tersine Mentorluk Programı - MADALYON



"Madalyon" Tersine Mentorluk Programı, geleceğin lideri olan genç çalışanlarımızın güçlendirilmesine yönelik kurgulanan bir gelişim sürecidir. Gönüllülük esası

ile genç bir çalışanın Mentor olarak kendi bilgi, deneyim ve bakış açısını daha deneyimli olan

yöneticiye aktararak destek olması hedeflenen program 2022 yılında hayata geçirilmiştir. Program kapsamında Mentor'un, 6 ay olarak belirlenen süre içinde Mentee'ye gündeme getirdiği konularda yeni nesil bakış açısıyla yol gösterici ve gelişimine katkı sağlayıcı olması amaçlanmıştır. Mentorluk desteğinin kapsamı kurumsal ve kişisel gelişim konuları olarak belirlenmiş, "Liderlik Stili", "İş Yönetimi" ve "Yeni Nesil Uygulamalar" başlıkları altında deneyim görüşmeleri gerçekleştirilmiştir. Madalyon Tersine Mentorluk Programı; 35 yaş altı genç çalışanlardan oluşan 9 Mentor ve 9 Üst Yönetici Mentee'nin katılımıyla karşılıklı değer yaratan, başarılı bir gelişim programı olarak tamamlanmıştır. Programın gelecek yıllarda da devam etmesi planlanmaktadır.

Çalışan Bağlılığı ve Memnuniyeti - GREAT PLACE TO WORK (GPTW)



Çalışma hayatımızın belirli boyutlarına odaklanarak bu alanlardaki mevcut durumumuzu araştıran ve çıktılar üzerinden analizini yapan GREAT PLACE TO

WORK MODELİ (GPTW); güvenilirlik, saygı, hakkaniyet, gurur, takım ruhu boyutları ile Güven Endeksi'ni (Trust Index) ve "Genel olarak buranın çok iyi bir işyeri olduğunu söyleyebilirim" sorusunun cevabı ile de genel algıyı ölçümlenmektedir. Bu ölçümleme ile çalışanlarının yaşadığı deneyimlerden memnuniyetleri ve çalışan bağlılığına etki eden faktörler incelenmektedir. Çalışanlarımızdan gelen geribildirimler doğrultusunda odak alanlarımız ve önceliklerimize göre çalışanların sürece katılımı desteklenmekte ve "Gönüllü Çalışan Ekibi" ile "Yöneticilerden Oluşan Sponsorlarla" ihtiyaç duyulan, memnuniyet ve bağlılık yaratan uygulamaların geliştirilmesine

yönelik çalışmalar yapılmaktadır. Hedefimiz çalışanlarımızın güvenle bağlandıkları, yaptıkları işten, işyerinden gurur duydukları, çalışma arkadaşları ile uyum ve işbirliği içinde çalıştıkları mutlu ortamı "Çalışmak İçin En İyi Yer" olma yolunda birlikte daha iyiye taşımaktır.

"Her Şirket Mükemmel Bir İşveren Olabilir!" mottosuyla yola çıkan "Her şeyin temelinde güven yatar!" yaklaşımı ile Güven Endeksi'ni ölçen GPTW Araştırması, Şirketimizde iki yılda bir uygulanmaktadır. 2022 yılında bir önceki yıl uygulanan anketin çıktıları üzerinde Gönüllü Çalışan Ekip ile yol alınmış ve planlanan aksiyonlara Üst Yönetimden atanan sponsorların da desteği ile planlanan aksiyonlar %100 hayata geçirilmiştir.

Bireysel Öneri Sistemi - BİR FİKRİM VAR!

Çalışanlarımızın fikirlerini duymak ve değerlendirmek amacıyla başlatılan Bireysel Öneri Sistemi kapsamında; sürdürülebilirlik konusunu destekleyen, sosyal sorumluluk alanında değer yaratan, müşteri sadakatini ve çalışan bağlılığını artıran, Şirket imajımızı ve bilinirliğimizi kuvvetlendiren, her türlü gider/masrafa yönelik tasarruf getiren fikirler/ öneriler Öneri Değerlendirme Komitesi tarafından değerlendirmeye alınmakta ve ödüllendirilmektedir. Ödüllendirmede Öneri Ödül Havuzu kullanılmakta ve çalışanlarımız tercih ettiği ödülü kendisi seçebilmektedir. Ödül Havuzu her yıl gözden geçirilerek ihtiyaçlara göre güncellenmektedir. 2022 yılında Akiş GYO ve Akyaşam'da çalışanlardan gelen toplam öneri sayısı 16 adet olmuştur. Ayrıca Ödül Havuzu, çalışanların görüş ve önerilerinin alındığı anket sonucuna göre değerlendirilerek

ödül kategorilerinin ve kategoriler altında yer alan markaların zenginleştirilmesi sağlanmıştır.

2022 yılında sürece "Farklı Bir Şey Buldum!" adı altında AVM Taşeron Hizmet Çalışanları da dahil edilmiş olup toplamda 72 adet öneri gelmiş ve 11 adet öneri hayata geçirilmiştir.

Durumsal/Anlık Ödül Sistemi

Durumsal/Anlık Ödül Sistemi; çalışanların Şirket bünyesinde üstün başarı elde ettiği, Şirkete belirgin bir katkısı olan, olağanüstü çalışmaları kapsayan, gönüllülük ve isteklilikle gerçekleşen, örnek tutum ve davranış sergilediği durumların fark edilmesi, takdir edilmesi ve en kısa sürede ödüllendirilmesi amacıyla hayata geçirilmiştir. Aday gösterme, kişinin bağlı olarak çalıştığı yöneticisi ve/veya varsa üst yöneticileri tarafından ödül gerekçesi, ödüle değer görülen davranış/ tutum/faaliyet konusunda görüş ve yorumlar yazılarak İnsan Kaynaklarına önerilmesi sonucunda gerçekleşmektedir. Aday gösterme ve ödüllendirme süreci yıl boyunca açıktır. Ödüllendirmede, Durumsal Ödül Havuzu kullanılmakta ve çalışanlarımız tercih ettiği ödülü kendisi seçebilmektedir. Ödül Havuzu, her yıl gözden geçirilerek ihtiyaçlara göre güncellenmektedir. 2022 yılında Akiş GYO ve Akyaşam'da çalışanlara yöneticileri tarafından verilen toplam durumsal ödül sayısı 87 adet olmuştur. Ayrıca Ödül Havuzu, çalışanların görüş ve önerilerinin alındığı anket sonucuna göre değerlendirilerek ödül kategorilerinin ve kategoriler altında yer alan markaların zenginleştirilmesi sağlanmıştır.

Yıldız Akköklüler Ödül Sistemi



Yıldız Akköklüler Ödül Sistemi'nin amacı, Akkök Grubundaki başarılı projeleri ve bunları hayata geçiren çalışanları tanımak ve takdir etmek, grup içindeki dayanışmayı artırmak, öğrenen organizasyon kültürüne katkı sağlamak, grubumuzun stratejilerine uygun başarılı çalışmaların teşvik edilmesini ve sürekliliğini sağlamaktır.

Süreç 2022 yılında Akkök Grup şirketlerinden katılımcılarla oluşturulan proje ekibi tarafından gözden geçirilerek revize edilmiştir. Öncelikle "Sürdürülebilirlik ve Topluma Fayda", "Operasyonel Mükemmellik", "İş Birliği", "Girişimcilik ve İnovasyon" olarak tanımlanan dört ödül kategorisine ilave olarak "Dijitalleşme ve Dönüşüm" kategorisi eklenerek ödül kategori sayısı beşe çıkarılmıştır. Süreç digital platforma taşınarak başvuruların websitesi üzerinden yapılması ve kazanan projeler için arşiv oluşturularak 2022 yılı katılımcı listesinin ödül töreni sonrasında websitesinde yayınlanması sağlanacaktır. Her bir ödül kategorisi için tüm şirketlerin üst yönetimlerinden oluşan jüriler, projeleri ilgili kategori bazında değerlendirecektir. Her bir kategori için bir adet grup dışından uzman veya Şirket bağımsız YK üyelerinden önerilen kişilerden jüri üyesi seçilecektir. Öndeğerlendirme kategori bazında checklist üzerinden gerçekleşecektir. Tek bir başvuru formu ve kategori bazında değerlendirme formu bulunacaktır. Ödül Töreni'ne tüm katılımcı projeler davet edilecektir.

Yıldız Akköklüler Ödül Sistemi, Akkök Grup Şirketi çalışanlarına yönelik olup, operasyonel ve profesyonel roller için her ödül kategorisinde ayrı aday gösterilmekte ve değerlendirilme yapılmaktadır.

İnsan Kaynakları İç Müşteri Anketi

İnsan Kaynakları Departmanının; sunduğu ürün ve hizmetler kapsamında iç müşteriler tarafından değerlendirilerek, memnun olunma düzeylerinin ölçülmesi ve iyileştirilmesi gereken konuların tespit edilmesi amacıyla 2022 yılında ilk defa "İnsan Kaynakları İç Müşteri Anketi" uygulamaya alınmıştır.

Alanında uzman bir dış şirket tarafından uygulanan Anket, Akiş GYO'da %92, Akyaşam'da %86 toplam iki şirkette %87 çalışan katılımıyla gerçekleşmiştir. Ankette üç ana boyut altında sorulan sorularla çalışanların İnsan Kaynaklarından memnuniyeti ölçülmüştür. Bu ana boyutlar; "İş Memnuniyeti" "İletişim Memnuniyeti" ve "Genel Memnuniyet" olarak ankette yer almıştır. Demografik bilgi olarak lokasyon ve jenerasyonlara göre değerlendirme yapabilmek için doğum tarihi kırılımı alınmıştır. Ayrıca İK Uygulamaları listelenerek, "Genel olarak Akiş GYO'da ve Akyaşam'da çalışan deneyiminizi nasıl değerlendirirsiniz ve neden?" soruları ile açık uçlu yorumlamalarla bu uygulamalardan memnuniyet değerlendirilmeye alınmıştır.

İnsan Kaynakları İç Müşteri Anketi'nde 3 ana boyut, 5'li skala üzerinden değerlendirilerek memnuniyet puanları hesaplanmıştır. Akiş GYO'da İş Memnuniyeti 4.22, İletişim Memnuniyeti 4.33, Genel Memnuniyet ise 4.18 olarak gerçekleşmiştir. Akyaşam'da ise İş Memnuniyeti 3.97, İletişim Memnuniyeti 4.08, Genel Memnuniyet ise 4.12'dir. Her iki şirketin genel memnuniyet puanı 4.13 olup Şirket bazında üç ana boyuttaki memnuniyet puanları da ortalamanın üzerinde gerçekleşmiştir. İK İç Müşteri Anketi bu yıldan itibaren her yıl uygulanarak İnsan Kaynaklarının yol haritasının belirlenmesinde ve iyileştirilmesi gereken konulara yönelik aksiyonların alınmasında kullanılan araçlardan biri olmaya devam edecektir.

İş Etiği İlkeleri

"Akiş GYO'nun gücü, çalışanlarımızla paylaştığımız ortak değerlerimizde yatmaktadır. Sorumluluk bilinci ile hareket etmek, dürüst davranmak ve ilişkilerimizde güven yaratmak; kim olduğumuzun bir parçasıdır. Sürdürülebilir iş dünyasında faaliyet gösterdiğimiz sektörde öncü olma vizyonumuzu gerçekleştirmeye çalışırken her zaman daha adil ve daha ilkeli bir dünya yaratma gayreti içerisindeyiz. Özümüzde yer alan insana, topluma ve çevreye saygı duyan, hayata eşitlik sağlayan güçlü bir değer grubuna sahip olmak, geleceği inşa ederken bizlere yol gösterici olmaya devam edecektir."

Akkök İş Etiği İlkeleri, Şirketimiz çalışanlarına ve Şirketi temsil edenlere görevlerini yerine getirirken verecekleri karar ve gösterecekleri davranışlarda yol gösterici olma amacına hizmet etmektedir. Tüm çalışanlarımızdan, Şirketimizin sahip olduğu Etik İlkeler ve içinde yeşerdiği kültür bütünlüğünü sağlayacak tavır ve davranışlar sergilemeleri, Şirketimizin saygınlığını ve kurumsal yapısının güvenilirliğini koruma ve geliştirmeleri beklenmektedir. Akiş GYO olarak kurulduğumuz günden bu yana tüm iş süreçlerimizde ve ilişkilerimizde sorumluluk bilinciyle hareket eden, dürüstlüğü ilke edinen, topluma örnek olan bir kurum olmak için çalışmaktayız.

Bu amaçla Akkök Holding bünyesinde;

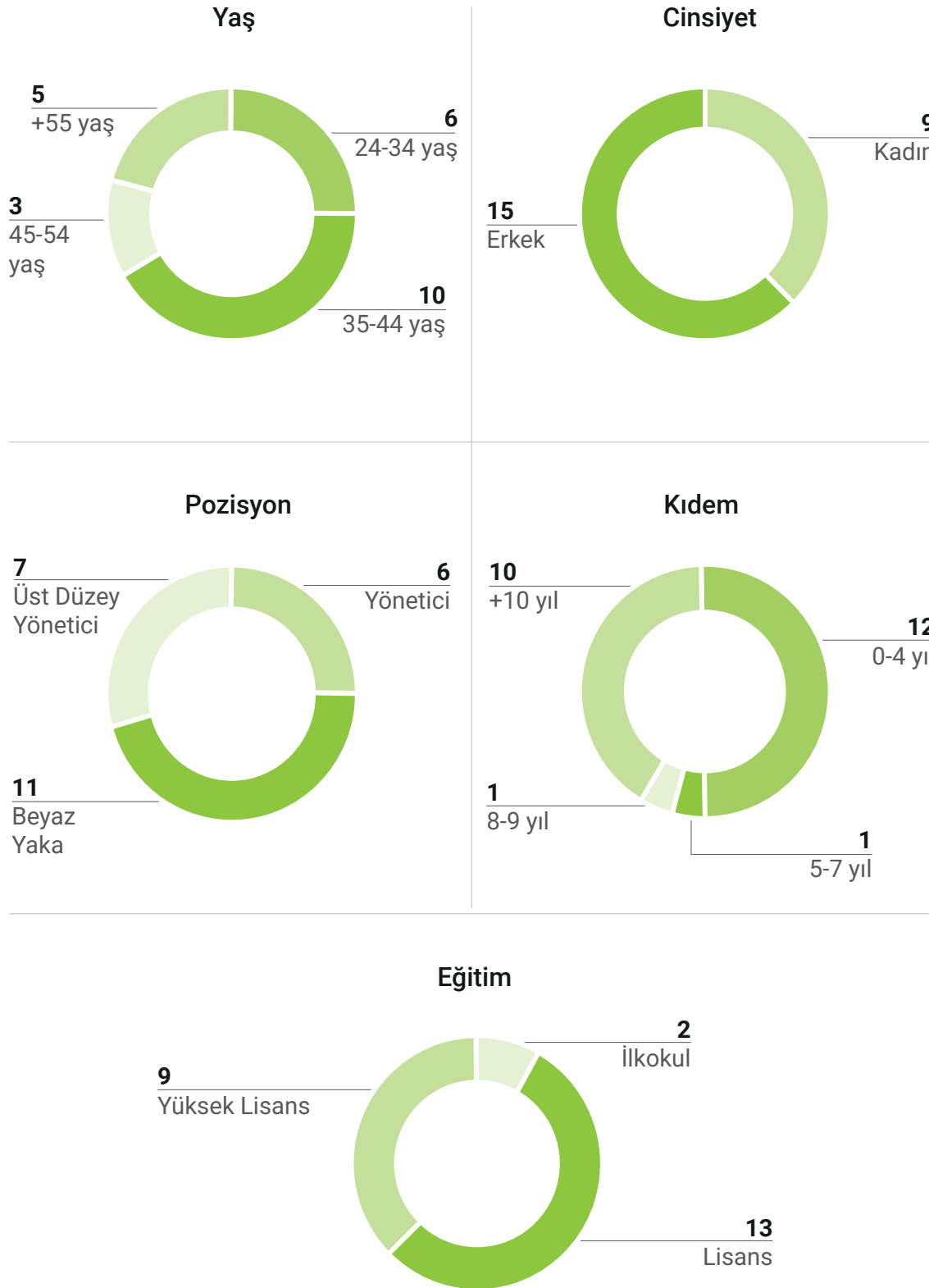
- Etik Kurul yapısı oluşturulmuş,
- İşleyiş ile raporlama mekanizmaları belirlenmiş,
- İş Etiği İlkelerini destekleyen politikalar hazırlanmış,
- Etik Hat yapısı kurularak konusunda uzman ve bağımsız bir kuruluş tarafından işletilmesi sağlanmıştır.

Bu sürecin sağlıklı yönetilmesi amacıyla Şirketlerde Etik Temsilcisi pozisyonu devam etmekte ve Etik İlkelerin gündemde tutulmasına yönelik olarak çalışanlarda farkındalık yaratacak etkinlik ve faaliyetler düzenlenmektedir. Her yıl olduğu gibi 20 Ekim 2022 tarihinde "Dünya Etik Günü" Şirketimizde kutlanarak, Etik İlke ve Politikalarımızın yer aldığı hediye ile etik konusuna dikkat çekilmesi ve güçlendirilmesi sağlanmıştır.

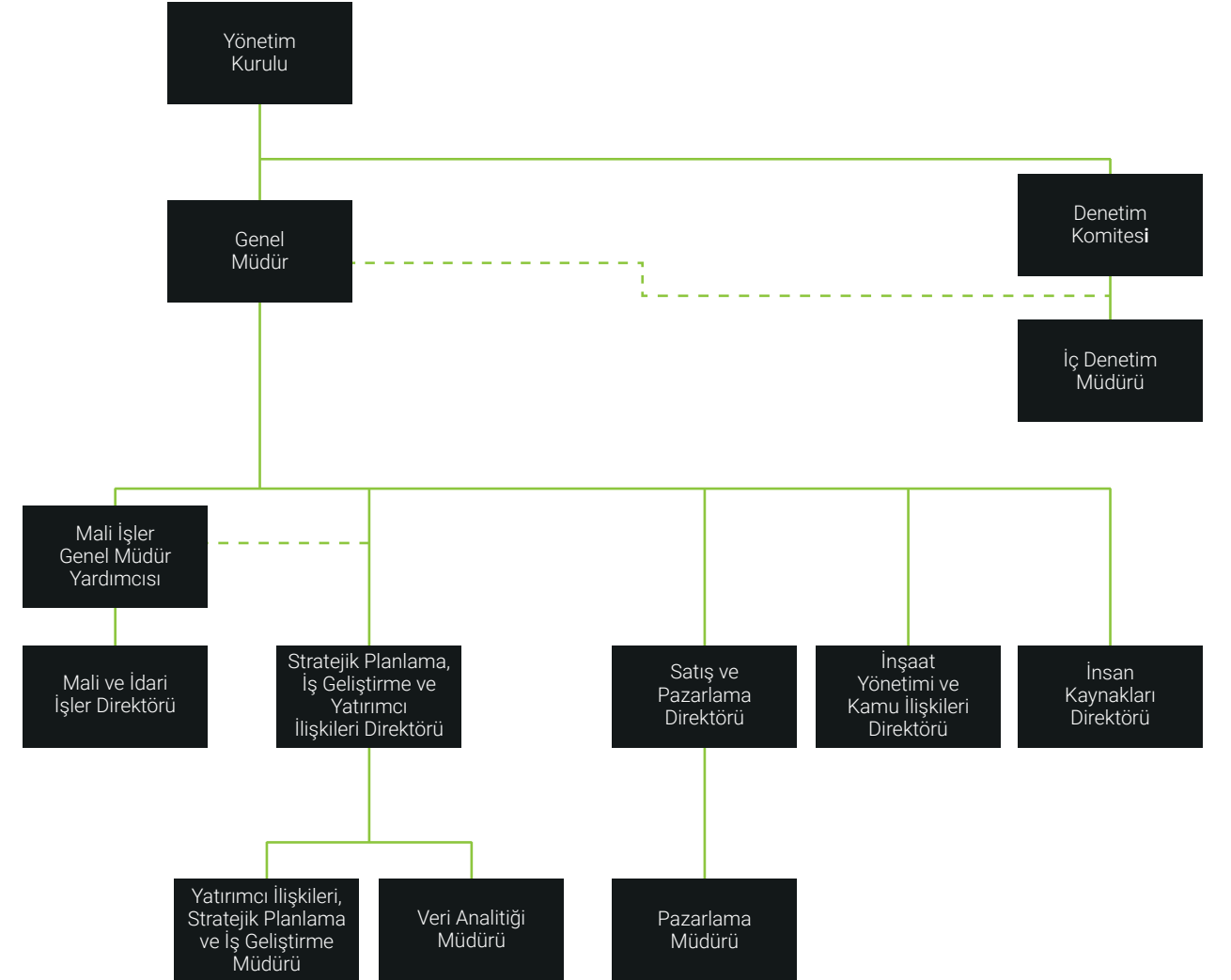
İş Etiği İlkelerini destekleyen politikalarımız aşağıda yer almaktadır:

- * **İnsan Hakları**
- * **Rüşvet ve Yolsuzluğun Önlenmesi**
- * **Çıkar Çatışması**
- * **Hediye ve Ağırlama**
- * **Sürdürülebilirlik**
- * **Tedarik Zinciri**
- * **Kurumsal Sosyal Sorumluluk ve Topluma Duyarlılık**

Çalışan Profilimiz



2022 Yılı Organizasyon Yapısı



YÖNETİM KURULU



Raif Ali Dinçkök
Yönetim Kurulu Başkanı



Ahmet Cemal Dördüncü
Yönetim Kurulu Başkan Vekili



Alize Dinçkök
Yönetim Kurulu Üyesi



İhsan Gökşin Durusoy*
Yönetim Kurulu Üyesi -
Genel Müdür

* Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür Sn. İhsan Gökşin DURUSOY'un 2023 Ocak itibarıyla Akkök Holding A.Ş.'de İcra Kurulu Başkanlığı görevini üstlendiği için, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirketimiz nezdindeki Genel Müdürlük görevinden ayrılmıştır.



Mehmet Emin Çiftçi
Yönetim Kurulu Üyesi



Meral Miryam Molinas
İnteks Sanayi İnşaat Ticaret
Anonim Şirketi Temsilcisi
Yönetim Kurulu Üyesi



Elif Ateş ÖZPAK
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



Berna ÜLMAN
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



Ferda BESLİ
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

ÜST DÜZEY YÖNETİCİLER



İhsan Gökşin Durusoy
Yönetim Kurulu Üyesi -
Genel Müdür



Naile Banuhan YÜRÜKOĞLU
Mali İşler Genel Müdür
Yardımcısı



Didem Hiçyorulmazlar
Satış ve Pazarlama Direktörü



Mustafa Ozan HANÇER*
İş Geliştirme, Stratejik
Planlama ve Yatırımcı İlişkileri
Direktörü

*Şirketimizde İş Geliştirme, Stratejik Planlama ve Yatırımcı İlişkileri Direktörü olarak çalışan Sn. Mustafa Ozan Hançer Akkök Holding A.Ş. nezdinde 02.01.2023 tarihi itibarıyla Stratejik Planlama ve İş Geliştirme Direktörü görevini üstlendiği için Şirketimiz nezdindeki İş Geliştirme, Stratejik Planlama ve Yatırımcı İlişkileri Direktörü ve Kurumsal Yönetişim Komitesi üyeliği görevlerinden 02 Ocak 2023 tarihinde ayrılmıştır.



Özlem ÖZBATIR
İnsan Kaynakları Direktörü



Abdulkadir ÇELİK
İnşaat Yönetimi ve Kamu
İlişkileri Direktörü



Erol TAPAR
Mali ve İdari İşler Direktörü

*Şirketimizin bağımsız yönetim kurulu üyeleri olarak 01/01/2022 - 31/03/2022 tarihleri arasında görev yapan Ayşe Selen Kocabaş, Fatma Füsün Akkal Bozok ve Recep Yılmaz Argüden görev sürelerini tamamlamış olup, yerlerine 31/03/2022 tarihi itibarıyla aynı tarihte yapılan 2021 yılına ait Genel Kurul Toplantısı'nda Ayşe Ebru Dorman, Ferda Besli ve Berna Ülman seçilmişlerdir. Bu üyelerden Ayşe Ebru Dorman diğer yönetim kurulu üyeliği görevlerindeki sorumlulukları nedeniyle 14.04.2022 itibarıyla istifa etmiş olup, yerine ilk genel kurulun onayına sunulmak üzere Yönetim Kurulu'nca Elif Ateş Özpak atanmıştır"

KURUMSAL YÖNETİM

Yönetim Kurulu

Adı Soyadı	Unvanı	Süre
Raif Ali DİNÇKÖK	Yönetim Kurulu Başkanı	3 Yıl
Ahmet Cemal DÖRDÜNCÜ	Yönetim Kurulu Üyesi Başkan Vekili	3 Yıl
Alize DİNÇKÖK	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl
Mehmet Emin ÇİFTÇİ	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl
İhsan Gökşin DURUSOY	Yönetim Kurulu Üyesi - Genel Müdür	3 Yıl
İnteks Sanayi İnşaat Ticaret Anonim Şirketi	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl
Ferda BESLİ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl
Berna ÜLMAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl
Elif Ateş ÖZPAK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl

Üst Düzey Yöneticiler

Adı Soyadı	Unvanı
İhsan Gökşin DURUSOY	Genel Müdür
Naile Banuhan YÜRÜKOĞLU	Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı
Didem HİÇYORULMAZLAR	Satış ve Pazarlama Direktörü
Mustafa Ozan HANÇER	İş Geliştirme, Stratejik Planlama ve Yatırımcı İşleri Direktörü
Özlem ÖZBATIR	İnsan Kaynakları Direktörü
Abdulkadir ÇELİK	İnşaat Yönetimi ve Kamu İlişkileri Direktörü
Erol TAPAR	Mali ve İdari İşler Direktörü

Raif Ali DİNÇKÖK

Yönetim Kurulu Başkanı

1971 yılında İstanbul'da doğan Raif Ali Dinçkök, 1993 yılında Boston Üniversitesi İşletme Bölümünden mezun oldu. Sonrasında Akkök Holding çatısı altındaki farklı şirketlerde çalışmaya başlayan Dinçkök, 1994-2000 yılları arasında Ak-Al Tekstil San. A.Ş. Satın Alma Bölümünde, 2000-2003 yılları arasında ise Akenerji Elektrik Üretim A.Ş.'de Koordinatör olarak kariyerine devam etti. Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi ve İcra Kurulu Başkan Yardımcısı görevlerinden sonra Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev aldı. Raif Ali Dinçkök; başta Aksa Akrilik, Akkim Kimya, Akiş GYO ve Akmerkez GYO şirketlerinin Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmenin yanı sıra, Akkök Holding bünyesindeki farklı şirketlerde de Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır. Ayrıca Akkök Holding A.Ş. İcra Kurulu Danışmanı görevini yürütmektedir.

Ahmet Cemal DÖRDÜNCÜ

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

1953 yılında İstanbul'da doğan Ahmet Cemal Dördüncü, Çukurova Üniversitesi İşletme Bölümünden mezun olduktan sonra Mannheim ve Hannover Üniversitelerinde lisansüstü çalışmalar yapmıştır. İş hayatına Almanya'da bulunan Claas OHG firmasında başlayan Dördüncü, 1984-1987 yılları arasında Türkiye'de Mercedes Benz A.Ş. firmasında kariyerine devam etmiştir. Ahmet C. Dördüncü, 1987 yılında Sabancı Grubuna katılmış ve 1998 yılına kadar Kordsa A.Ş.'de çeşitli görevler üstlenmiştir. 1998 yılında, Grubun DUSA firmasında, DUSA Güney Amerika ve daha sonra DUSA Kuzey Amerika'da Genel Müdür/ Başkan olarak görev almıştır. 2004 yılında Sabancı Holding Stratejik Planlama ve İş Geliştirme Grup Başkanlığı görevinin ardından, 2005-2010 yılları arasında ise, Sabancı Holding

İcra Kurulu Başkanlığı görevini üstlenmiştir. 2013 yılı Ocak ayından 2022 yılı sonuna dek Akkök Holding A.Ş. İcra Kurulu Başkanlığı görevini yürütmüş olan Dördüncü; hâlen Akcoat ve Epsilon'un Yönetim Kurulu Başkanlığı görevlerini yürütmenin yanı sıra farklı grup şirketlerinde de Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır. Aynı zamanda United Nations Global Compact Türkiye Yönetim Kurulu Başkanı ve International Paper Co. şirketinde de Yönetim Kurulu Üyesi'dir. Aynı zamanda United Nations Global Compact Türkiye Yönetim Kurulu Başkanı ve International Paper Co. şirketinde de Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Alize DİNÇKÖK

Yönetim Kurulu Üyesi

1983 yılında İstanbul'da doğan Alize Dinçkök, 2004 yılında Suffolk University Sawyer School of Management İşletme ve İş İdaresi Bölümünden mezun olmuştur. 2015 yılında Harvard Business School General Management Programı'na katılmış ve başarı ile tamamlamıştır. 2018 yılında ise, MIT Sloan School of Management Innovative Thinking programını bitirmiştir. İş yaşamına 2005 yılında Ak-Al Tekstil Sanayi A.Ş.'de Stratejik Planlama Uzmanı olarak başlamıştır. 2005 yılında Akiş Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.'nin kurulması ile bu şirkete transfer olan Alize Dinçkök; sırasıyla Proje Koordinatörlüğü, Satış ve Pazarlama Müdürlüğü ile Satış ve Pazarlama Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini üstlenmiştir. Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu ve İcra Kurulu Üyesi olan Alize Dinçkök; Akmerkez Lokantacılık, Ak-Pa Tekstil, Dinkal Sigorta, Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri ve Akasya Çocuk Dünyası Yönetim Kurulu Başkanlıklarının yanı sıra, çeşitli Akkök Holding Şirketlerinin Yönetim Kurullarında da görev yapmaktadır. Alize Dinçkök ayrıca 2015 yılında kurulan Akkök Grubu Pazarlama Platformunu yönetmektedir.

İhsan Gökşin DURUSOY

Yönetim Kurulu Üyesi - Genel Müdür

1964 yılında Denizli’de doğan İhsan Gökşin Durusoy, 1987 yılında Boğaziçi Üniversitesi’nden Endüstri Mühendisliği alanında yüksek lisans derecesi alarak, kariyerine Arçelik’te Üretim Mühendisi olarak başlamıştır. 1988-1989 yıllarında İzmir Demir Çelik A.Ş.’de Mali İşler ve Bilgi İşlem Sorumlusu olarak görev alan Durusoy, 1989’da Akkök Grubuna bağlı Ak-AI Tekstil Sanayii A.Ş.’de Bütçe Planlama Şefi olarak göreve başlamıştır. Durusoy, aynı Şirkette sırasıyla Bütçe Planlama Müdürü, Stratejik Planlama Direktörü olarak sorumluluk üstlenmiştir. 2007 yılında özgün ve büyük ölçekli gayrimenkul projelerine imza atma hedefiyle kurulan Akiş GYO’da önce Genel Müdür Yardımcısı, 2009 ile 2022 yılları arasında da Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmış olup 2023 yılından itibaren Akkök Holding İcra Kurulu Başkanı olarak görev almakta, ayrıca çeşitli Akkök Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyelikleri yapmaktadır.

Mehmet Emin ÇİFTÇİ

Yönetim Kurulu Üyesi

1987 yılında İstanbul’da doğan Mehmet Emin Çiftçi, İstanbul Ticaret Üniversitesi İletişim Fakültesinden mezun olmuştur. İş hayatına Akkim Kimya Sanayi ve Ticaret A.Ş. Bütçe Planlama ve Raporlama Bölümünde başlayan Çiftçi, UCLA Extension’da (UCLA) İşletme eğitimini, ardından 2018 yılında Özyeğin Üniversitesi İşletme Enstitüsünde İşletme Yüksek Lisans programını tamamlamıştır. Mehmet Emin Çiftçi, Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği’nin yanı sıra, 2020 yılı itibarıyla Akkök Holding İcra Kurulu Üyesi’dir. Ayrıca çeşitli Akkök Holding Şirketlerinin Yönetim Kurullarında görev yapmaktadır.

İnteks Sanayi İnşaat Ticaret Anonim Şirketi Temsilcisi

Meral Miryam MOLİNAS

Yönetim Kurulu Üyesi

Tüzel kişi Yönetim Kurulu Üyesi olan İnteks Sanayi İnşaat Ticaret A.Ş., 1979 yılında kurulmuş olup; İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğüne 99802-45700 sicil numarası ile kayıtlıdır. İnteks Sanayi İnşaat Ticaret A.Ş. adına hareket etmek üzere Meral Miryam Molinas temsilci olarak yetkilendirilmiş olup kendisi, Robert Koleji bitirdikten sonra, Boğaziçi Üniversitesi Endüstri Mühendisliği ve İstanbul Üniversitesi Uluslararası Yöneticilik Yüksek Lisans bölümlerini tamamlamıştır. 1984-2007 yılları arası görev yaptığı Profilo Telra’da malzeme tedarik planlama sistemini kurmuş, bütçe planlama kontrol ve yönetim enformasyon sistemleri bölümlerinin başında çalışmıştır. 2007 yılında Doğu Batı Şirketinin gelişmekte olan gayrimenkul projelerinin koordinasyonunu üstlenmiştir. KidZania çocuk merkezinin Türkiye’ye getirilmesi ve Akasya’da kurulmasında aktif görev almıştır. ICF ACSTH onaylı profesyonel koçluk eğitim sertifikasına sahiptir.

Ferda BESLİ

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1958 yılında Ordu’da doğan Ferda Besli, İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesinden 1985 yılında mezun oldu. İş hayatına 1987 yılında Akbankta başladı. Bankada çeşitli tarihlerde Müfettiş, Şube Müdürlüğü, Kurumsal Bankacılık Departman Müdürlüğü, Ticari Bankacılık ve KOBİ Bankacılığından sorumlu Bölüm Başkanı görevlerinde bulundu. 2006-2011 yılları arasında Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışan Besli; Ticari Bankacılık, KOBİ, Proje Finansmanı ve Nakit Yönetiminden

sorumlu olarak çalışmıştır. Bankacılık döneminde Deutsche Bank Frankfurt’ta staj yapmış ve London Business School’da Pazarlama Stratejisi eğitimleri almıştır. Yine, Avrupa Birliği’nin kuruluşlarından olan Avrupa Politika Araştırmaları Merkezi (CEPS) tarafından düzenlenen KOBİ’nin finansmana erişimini artırmak için çözümlerin üretildiği Barcelona ve Brüksel’deki toplantılara ülkemizi temsilen katılmıştır. 2011 yılında emekli olmuş ve aynı yıl Besfin Finansal Hizmetler A.Ş.’yi kurmuştur. Hâlen bu Şirketin, Yönetim ve İcra Kurulu Başkanlığını yapmaktadır. Ayrıca, Four Seasons İstanbul’un sahibi Atıkpaşa Turizm A.Ş., Sultanahmet Turizm A.Ş., otomotiv yan sanayi sektöründe faaliyet gösteren Olgunçelik A.Ş. ve Kocaer Çelik A.Ş. firmalarında Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Türkiye Sermaye Piyasaları Kurulu Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı, Kredi Derecelendirme ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisanslarına sahiptir. Türkiye Sanayicileri ve İş adamları Derneği TUSİAD, Dünya Futuristler Derneği WFS, İngiltere’de think tank kuruluşu olan Chatham House’da üye olarak çalışmıştır. İngilizce bilmektedir.

Berna ÜLMAN

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1965 yılında Edirne’de doğan Berna Ülman, Boğaziçi Üniversitesi İşletme Bölümünden mezun olduktan sonra, University of Tennessee’den Finans konusunda MBA yüksek lisans derecesini almış olup daha sonra Bilgi Üniversitesi AB İlişkileri Programı’nı tamamlamıştır. Kabul edildiği Insead Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği Programı’nı 2022 yılı içerisinde tamamlamıştır. Berna Ülman, kariyerine 1987 yılında New York Tokai Bank’ta başlamıştır. Daha sonra ABD’de, finansal analist ve danışman olarak farklı kurumlarda çalışmıştır. Türkiye’ye dönüşünü takiben 5 sene boyunca çalıştığı Koç Finansta önce

Sistem Planlama Müdürlüğü daha sonra da Kredi Kartları Müdürlüğü görevlerini yürütmüştür. Visa Türkiye’ye 2000 yılında Genel Müdür Yardımcısı olarak katılan Ülman, 2003 yılında Genel Müdürlük görevini üstlenmiş olup 2008’de Bölge Genel Müdürü olarak atanmıştır. İlk etapta Türkiye’nin yanı sıra, İsrail ve Romanya’nın da yönetiminden sorumlu olan Ülman, 2014’ten 2022’ye kadar 9 ülkeden oluşan Güneydoğu Avrupa Bölgesi Genel Müdürü olarak görev yapmıştır. Üsküdar Amerikan Lisesi mezunu olan Ülman, SEV Mütevelli ve Yönetim Kurullarında üyelik yapmaktadır. Berna Ülman ayrıca Silk Road Real Estate Group Yönetim Kurulu Üyesi ve Habitat Derneği Danışma Kurulu Başkan Vekilidir.

Elif Ateş ÖZPAK

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Elif Ateş Özpak; hukuk, birleşme ve devralmalar, büyüme, strateji, özel sermaye fonları konularında tecrübe sahibi bir yöneticidir. Düzenleyici mevzuata tabi şirketler, aile şirketleri, çok ortaklı şirketler, start-up’lar, halka açık şirketler ve özel sermaye fonu yatırım şirketlerinde yönetim tecrübesi olmuştur. Elif Ateş Özpak, İstanbul Barosuna kayıtlı bir avukattır. Meslek hayatının ilk 15 yılında birleşme ve devralmalar ile sermaye piyasaları konusunda avukatlık yapmış, ardından 2010 yılında Crescent Capital’de özel sermaye fonu yöneticiliğine geçiş yapmıştır. Elif Ateş Özpak, farklı coğrafyalarda ve başta telekom, enerji, özel sermaye yatırımları ve hukuk olmak üzere farklı sektörlerde çalışmıştır. Görev aldığı yönetim kurullarına strateji, risk yönetimi, sürdürülebilirlik ve hukuk konularında katkıda bulunmakta; birleşme devralma, düzenleyici kurumlar, çevre/sosyal politikalar/yönetişim, karmaşık paydaş ilişkileri konularında da destek vermektedir. Elif Ateş Özpak, 2008’den bu yana 9’u icracı olmayan nitelikte, ikisi icracı olarak, 5’i halka açık toplam 11 şirkette Yönetim Kurulu Üyeliği yapmıştır.

Naile Banuhan YÜRÜKOĞLU

Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı

Naile Banuhan Yürükoğlu, 1964 yılında İstanbul'da doğdu. 1986 yılında İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesinden mezun olduktan sonra Egebankta "management trainee" olarak çalışma hayatına başladı. Egebank Elmadağ Şubesinde Pazarlama Yetkilisi görevinden sonra 1989 yılında Ak-Al Tekstil Sanayii A.Ş.'de Finansman Müdür Yardımcısı pozisyonundan başlayarak Mali İşler Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini üstlendi. 2008 yılında Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak katıldığı Akiş GYO A.Ş.'de hâlen bu görevi yürütmektedir. İngilizce bilen Banuhan Yürükoğlu, evli ve bir çocuk annesidir.

Didem HİÇYORULMAZLAR

Satış ve Pazarlama Direktörü

İş yaşamına, 1996 yılında aile şirketi olan Mert Metal Ltd. Şti.'de başlamış olup 2004 yılına kadar çalışmaya devam etmiştir. Mert Metal Ltd. Şti.'de Finans Bölümünde Uzman ve Yönetmen pozisyonlarında görev yapmıştır. 2004-2009 yılları arasında ise Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'de sırasıyla Satış Uzmanı ve Satış Müdürü görevlerinde bulunmuştur. 2009 yılında Akkök Holding bünyesinde bulunan Akiş GYO A.Ş. ekibine katılmıştır. 2009-2017 yılları arasında Akiş GYO A.Ş.'de Satış ve Pazarlama Müdürü olarak çalışmış olup 2017 yılından bu yana Satış ve Pazarlama Direktörü olarak görev yapmaktadır. Didem Hiçyorulmazlar, Mimar Sinan Üniversitesi Fen Edebiyat Fakültesi Sosyoloji Bölümünden 1998 yılında mezun olmuştur. ICSC (International Council of Shopping Centers) ve ULI (Urban Land Institute) İcra Kurulu Üyesi olan Hiçyorulmazlar, ayrıca Sabancı Üniversitesi Gelişim Programlarına katılmıştır. Gayrimenkulde

Kadın Liderler Platformu Başkanı olarak katkı sağlamaktadır. 1975 İstanbul doğumlu olup, evli ve 1 çocuk annesidir. İngilizce bilmektedir.

Mustafa Ozan HANÇER

İş Geliştirme, Stratejik Planlama ve Yatırımcı İlişkileri Direktörü

Mustafa Ozan Hançer; iş yaşamına, 2005 yılında Garanti Bankası Risk Yönetimi Bölümünde Yetiştirme Elemanı (Management Trainee) olarak başlamıştır. 2007-2008 yılları arasında İş Yatırımda Kurumsal Finansman Uzmanı olarak birleşme ve satın alma süreçlerinde çalışmıştır. 2008-2010 yılları arasında Unicorn Capital Girişim Sermayesi Şirketinde yatırımlar konusunda Kıdemli Uzman olarak görev almıştır. 2010 yılında, Akkök Grup bünyesine katılmış ve Akiş Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.'de sırasıyla; Stratejik Planlama ve İş Geliştirme Uzmanı, İş Geliştirme ve Pay Sahipleri İle İlişkiler Yöneticisi görevlerinde bulunmuştur. 2017 yılından itibaren Akiş GYO A.Ş. Stratejik Planlama, İş Geliştirme ve Yatırımcı İlişkileri Direktörü olarak görev yapmaktadır. Mustafa Ozan Hançer, Orta Doğu Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden 2002 yılında mezun olmuş daha sonra Bilkent Üniversitesi MBA Programını 2005 yılında tamamlayarak yüksek lisans derecesini almıştır. 1980 İstanbul doğumlu, evli ve bir çocuk babasıdır. İngilizce bilmektedir.

Özlem ÖZBATIR

İnsan Kaynakları Direktörü

İş yaşamına, 1990 yılında Mudo Mağazacılık A.Ş.'de Mağazalar Grup Uzmanı olarak başlamıştır. 1991-1993 yılları arasında F Profil Ltd. Şirketinde İnsan Kaynakları ve Eğitim Müdürü olarak görev yapmıştır. 1993 yılında Koç Topluluğu bünyesinde görev alarak Arçelik

A.Ş.'de Kıdemli Uzman olarak farklı insan kaynakları süreçlerinde çalışmıştır. Çalışma hayatına aynı grupta, 2002-2007 yılları arasında Koç Holding A.Ş.'de Yönetim Geliştirme Yöneticisi olarak devam etmiştir. 2007 yılında Aygaz A.Ş.'ye İnsan Kaynakları Müdürü olarak atanmıştır. 2009 yılı Aralık ayında Akkök Grubuna, İK Danışmanı olarak katılmış ve Akkök Grubunun stratejik insan kaynakları programlarının yürütülmesinde aktif rol almıştır. 2010-2014 yılları arasında Danışman rolünden Akkök Holding A.Ş. İnsan Kaynakları Müdürü rolüne atanmış ve aynı zamanda grup bünyesinde yer alan farklı şirketlerin İK süreçlerini de beraberinde yönetmiştir. 2014-2017 yılları arasında Akkök Holding Organizasyonel Gelişim ve Gayrimenkul İnsan Kaynakları Koordinatörü olarak farklı görevleri ve rolleri yönetmiştir. 2017 yılı Şubat ayından bu yana Akiş GYO İK Direktörü olarak görev yapmaktadır. Özlem Özbatır, lisans eğitimini 1989 yılında Ortadoğu Teknik Üniversitesi Psikoloji Bölümünde tamamlamış; ardından Uludağ Üniversitesi İşletme-Yönetim ve Organizasyon Bölümünden yüksek lisans derecesi almıştır. 2014 yılında Türkiye Adler Profesyonel Koçluk Sertifika Programını başarı ile tamamlamıştır. 1964 Merzifon doğumlu, evli ve bir çocuk annesidir. İngilizce bilmektedir.

Abdulkadir ÇELİK

İnşaat Yönetimi ve Kamu İlişkileri Direktörü

Abdulkadir Çelik, iş yaşamına 1999 yılında Sinpaş Yapı End. A.Ş.'de başlamıştır. 2012 yılına kadar Sinpaş Holding bünyesinde çeşitli pozisyonlarda rol alan Çelik, Proje Müdürlüğüne kadar çeşitli kademelerde şantiyecilik görevlerinde yer almıştır. Ardından Holding bünyesinde İdari İzin Süreçleri, Satış ve Pazarlama, Site Yönetim Hizmetlerinde görevler üstlenmiştir. 2012 yılında Satış Müdürü olarak göreve başladığı SAF GYO

A.Ş.'de aynı yıl Satış ve İdari İzin Süreçlerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevine atanmıştır. 2017 yılında gerçekleşen SAF GYO A.Ş. ile AKİŞ GYO A.Ş.'nin Şirket birleşmesinin ardından Akiş GYO A.Ş.'de Kamu İlişkileri Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmiştir. 1 Haziran 2018 tarihi itibarıyla İnşaat Yönetimi ve Kamu İlişkileri Direktörü pozisyonuna atanmıştır. 1999 yılında Gazi Üniversitesinde İnşaat Teknikerliği eğitimini tamamladıktan sonra başarı bursu ile kabul edildiği İstanbul Kültür Üniversitesi İngilizce İnşaat Mühendisliği bölümünden 2004 yılında mezun olmuştur. İngilizce bilen Abdulkadir Çelik evli ve bir çocuk babasıdır.

Erol TAPAR

Mali ve İdari İşler Direktörü

Erol Tapar, iş yaşamına 2004 yılında Denet Yönetim Danışmanlığı YMM A.Ş.'de Denetçi olarak başlamıştır. 2008-2011 yılları arasında Kıdemli Vergi Denetçisi olarak, 2011-2013 yılları arasında Denetim Müdürü olarak Deloitte DRT YMM ve Bağımsız Denetim A.Ş.'de çalışmıştır. 2013 yılında, Akkök Grup bünyesine katılmış ve Ak Yön Yönetim ve Bakım Hizmetleri A.Ş.'de 2017 yılına kadar Mali İşler Müdürü olarak görev yapmıştır. 2017 yılında Şirket birleşmesi ile Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. bünyesine katılmış ve sırasıyla Akyaşam Mali ve İdari İşler Müdürü ve Akyaşam Mali ve İdari İşler Direktörü olarak görev yapmış ve 2019 yılı Şubat ayı itibarıyla Akiş GYO A.Ş.'ye Mali ve İdari İşler Direktörü olarak atanmış olup hâlen bu görevinde devam etmektedir. 1982 doğumlu olan Tapar, İstanbul Üniversitesi İşletme Bölümünden 2004 yılında mezun olmuştur. Erol Tapar, evli ve bir çocuk babasıdır. İngilizce bilmektedir. Ayrıca Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ruhsatına sahiptir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket dışında aldıkları görevler (Grup içi-grup dışı ayrımı verilmek suretiyle) aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibarıyla Ortaklık Dışında Aldığı Görevler
Raif Ali DİNÇKÖK	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı/ Aksa Akrilik, Akmerkez GYO, Akkim Kimya, Karlitepe Gayrimenkul Geliştirme ve çeşitli Akkök Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı/Başkan Vekili/Üyesi
Ahmet Cemal DÖRDÜNCÜ	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Yönetim Kurulu Başkanı	Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu ve İcra Kurulu Üyesi/ Akmerkez GYO, Aksa Akrilik, Akkim Kimya, Akcoat, Epsilon, Akasya Çocuk Dünyası ve çeşitli Akkök Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı/Başkan Vekili/Üyesi, United Nations Global Compact Türkiye Yönetim Kurulu Başkanı, ARAS Kargo Yurtiçi Yurtdışı Taşımacılık ve International Paper Co. Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi
İhsan Gökşin DURUSOY	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür	Akkök Holding A.Ş. İcra Kurulu Başkanı, Akasya Çocuk Dünyası, Akyaşam, Karlitepe Gayrimenkul Geliştirme ve Aksu Real Estate EAD'de Yönetim Kurulu Başkanı/Başkan Vekili/ Üyesi
Alize DİNÇKÖK	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu ve İcra Kurulu Üyesi/Aksa Akrilik, Akmerkez GYO, Akmerkez Lokantacılık, Üçgen Bakım, Ak-pa Tekstil, Akyaşam, Akasya Çocuk Dünyası, Aktek, Akkim Kimya, Akcoat, Dinkal ve çeşitli Akkök Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanı/Başkan Vekili/Üyesi
Mehmet Emin ÇİFTÇİ	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	Akkök Holding A.Ş. Yönetim Kurulu ve İcra Kurulu Üyesi/ Akkim Kimya, Akenerji, Aktek, Akcoat ve çeşitli Akkök Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesi
İnteks Sanayi İnşaat Ticaret Anonim Şirketi Temsilcisi Meral Miryam MOLİNAS	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	Akyaşam Yönetim Kurulu Üyesi, Akasya Çocuk Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Ferda BESLİ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	Besfin Finansal Hizmetler A.Ş. Yönetim ve İcra Kurulu Başkanlığı, Atıkpaşa Turizm A.Ş., Sultanahmet Turizm A.Ş., Olgunçelik A.Ş., Kocaer Çelik A.Ş. firmalarında Yönetim Kurulu Üyesi
Berna ÜLMAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	SEV Müteveli ve Yönetim Kurullarında üyelik yapmaktadır. Silk Road Real Estate Group Yönetim Kurulu Üyesi, Habitat Derneği Danışma Kurulu Başkan Vekili
Elif Ateş ÖZPAK	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	-	Biotrend Enerji Elektrik Üretim A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, AtlantaSanad SA ve Akfen Yenilenebilir Enerji A.Ş. IFC'yi temsilen icracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi, Arzum Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Globalturk Capital İş Ortağı, Kybele Consulting Limited Murahhas Aza

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerimizin Bağımsızlık Beyanları Faaliyet Raporu'nda yer almaktadır. 2022 yılında bağımsız üyelerin bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Kurumsal Yönetim Komitesi'ne;

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin (Şirket) bağımsız yönetim kurulu üyeliğine aday olduğumdan, ilgili mevzuat, Esas Sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-7.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan kriterler çerçevesinde:

- Şirket, Şirketin Türkiye Finansal Raporlama Standartları 10'a göre yönetim kontrolü ya da Türkiye Muhasebe Standartları 28'e göre önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisi bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- Son beş yıl içerisinde, başta Şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,
- 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na (G.V.K.) göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayıracağımı,
- Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- Şirketin veya Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,
- Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

beyan ederim.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üye Adayının

Ad-soyadı: **Elif Ateş Özpak**
İmza:

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Kurumsal Yönetim Komitesi'ne;

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin (Şirket) bağımsız yönetim kurulu üyeliğine aday olduğumdan, ilgili mevzuat, Esas Sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-7.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan kriterler çerçevesinde:

- Şirket, Şirketin Türkiye Finansal Raporlama Standartları 10'a göre yönetim kontrolü ya da Türkiye Muhasebe Standartları 28'e göre önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisi bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkisinin kurulmamış olduğunu,
- Son beş yıl içerisinde, başta Şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,
- 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na (G.V.K.) göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayıracağımı,
- Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- Şirketin veya Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,
- Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

beyan ederim.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üye Adayının

Ad-soyadı: **Berna Ülman**

İmza:



Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Kurumsal Yönetim Komitesi'ne;

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin (Şirket) bağımsız yönetim kurulu üyeliğine aday olduğumdan, ilgili mevzuat, Esas Sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-7.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan kriterler çerçevesinde:

- Şirket, Şirketin Türkiye Finansal Raporlama Standartları 10'a göre yönetim kontrolü ya da Türkiye Muhasebe Standartları 28'e göre önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya Şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile şahsım, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisi bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişkisinin kurulmamış olduğunu,
- Son beş yıl içerisinde, başta Şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Bağlı oldukları mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,
- 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'na (G.V.K.) göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerine zaman ayıracağımı,
- Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- Şirketin veya Şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmadığımı,
- Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

beyan ederim.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üye Adayının

Ad-soyadı: **Ferda Besli**

İmza:



Yönetim Kurulu Komitelerinin Çalışma Esasları ve Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirilmesi

Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun şekilde Yönetim Kurulu Kararları ile 2022 yılında; Denetim Komitesi Başkanlığına Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerimizden Ferda Besli seçilirken, Berna Ülman komite üyeliğine seçilmiştir.

Kurumsal Yönetişim Komitesi Başkanlığına Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Berna Ülman seçilirken, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Elif Ateş Özpak ile Yönetim Kurulu Üyesi Mehmet Emin Çiftçi ve Mustafa Ozan Hançer komite üyeliklerine seçilmiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanlığına Bağımsız Yönetim Elif Ateş Özpak seçilirken, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Ferda Besli ve Alize Dinçkök komite üyeliklerine seçilmiştir.

Yukarıda bahsedilen üç komitenin görev alanları ve çalışma esaslarını düzenleyen Yönetmelikler Yönetim Kurulu tarafından kabul edilmiş ve Şirketimizin internet sitesinde kamuoyunun bilgisine sunulmuştur. 2022 yılında tüm Yönetim Kurulu Komiteleri Kurumsal Yönetim İlkeleri ve kendi Yönetmelikleri uyarınca yerine getirmeleri gereken görev ve sorumlulukları yerine getirmiş ve etkin bir şekilde faaliyet göstermişlerdir. 2022 yılında çalışmalarının etkinliği için gerekli görülen, kendi Yönetmeliklerinde belirtilen ve oluşturulan yıllık toplantı planlarına uygun şekilde;

- Denetim Komitesi; 25 Şubat 2022, 3 Mart 2022, 4 Mart 2022, 9 Mayıs 2022, 11 Ağustos 2022, 2 Kasım 2022 tarihlerinde olmak üzere altı kez,
- Kurumsal Yönetişim Komitesi; 21 Ocak 2022, 28 Şubat 2022, 24 Mart 2022, 9 Mayıs 2022, 7 Eylül 2022 ve 17 Ekim 2022 tarihlerinde olmak üzere altı kez,
- Riskin Erken Saptanması Komitesi; 24 Mart 2022, 23 Mayıs 2022, 26 Temmuz 2022, 27 Eylül 2022, 29 Kasım 2022 ve 13 Aralık 2022 tarihlerinde olmak üzere altı kez toplanmıştır.

Her türlü iç ve bağımsız denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınması yanında iç kontrol sisteminin etkin olarak uygulanmasından da sorumlu olan "Denetim Komitesi", iç denetim ve iç kontrol sistemine ilişkin görüş ve önerileri de dahil olmak üzere sorumlu olduğu konulardaki önerilerini Yönetim Kuruluna iletmıştır. Şirketin Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumunu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve Yönetim Kuruluna öneriler sunmak üzere kurulan "Kurumsal Yönetişim Komitesi" Şirkette Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanıp uygulanmadığını ve pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını gözetmiştir.

Yönetim Kurulunun oluşumu, Yönetim Kurulu Toplantıları ve Yönetim Kurulu Komitelerinin çalışma, usul ve esasları, hazırlanan "Yönetim Kurulu Toplantılarına İlişkin Usul ve Esaslar ve Yönetim Kurulu Üyelerinin Çalışma Prosedürü" ile düzenlenmiştir. Şirketimizin Kurumsal Yönetişim Komitesi ile Yatırımcı İlişkileri Bölümünün Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumunun derecelendirilmesine ait çalışmaları Saha Kurumsal Yönetim ve Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. (Saha) tarafından incelenmektedir. "Saha" tarafından yapılan değerlendirmeler neticesinde; 2014 yılında 9,16 (91,60), 2015 yılında 9,28 (92,82), 2016 yılında 9,44 (94,39), 2017 yılında 9,49 (94,90), 2018 yılında 9,54 (95,36), 2019 yılında 9,62 (96,19) ve 2020 yılında 9,63 (96,29) olarak açıklanmıştır. 2021 yılında 9,63 (96,33) olarak açıklanan Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirme Notumuz, 2022 yılında yapılan iyileştirilmelerle 9,64 (96,35) olarak revize edilmiş ve 23.11.2022 tarihli Özel Durum Açıklaması ile yatırımcılarımıza duyurulmuştur. Şirketimiz, açıklanan Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu ile gayrimenkul ve inşaat alanında faaliyet gösteren şirketler arasında en yüksek "Kurumsal Yönetim Notuna" sahip Şirket olmuştur. Ayrıca Şirketimiz 2022 yılında Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksinde işlem gören tek GYO olmuştur.

Kuruluşundan itibaren yıl boyunca Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapan "Riskin Erken Saptanması Komitesi", Şirketin Risk Yönetim Sistemlerini de Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetmeliği'ne uygun olarak gözden geçirmiştir.

Yönetim Kurulu, başta pay sahipleri olmak üzere Şirketin menfaat sahiplerini etkileyebilecek olan risklerin etkilerini en aza indirebilecek risk yönetim ve bilgi sistemleri ve süreçlerini de içerecek şekilde iç kontrol sistemlerini, ilgili Yönetim Kurulu Komitelerinin görüşünü de dikkate alarak oluşturmaktadır.

Yönetim Kurulu, yılda en az bir kez Risk Yönetimi ve İç Kontrol Sistemlerinin etkinliğini gözden geçirir.

Yönetim Kurulu, Şirketin hedeflerine ulaşma derecesini, sürdürülebilirlik uygulamalarını, faaliyetlerini ve geçmiş performansını gözden geçirmektedir. Bu kapsamda Yönetim Kurulu; Şirketin 2022 yılında operasyonel, sürdürülebilirlik ve finansal anlamda başarılı bir performans sergilediğini gözlemlemiştir.

Yönetim Kurulu ayrıca sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediği konusunda performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.

YÖNETİM KURULU

Yatırımcı İlişkileri

30.01.2023

Akiş Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kuruluna,

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayınlanan Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) Madde 11 hükmü uyarınca hazırlanmış olan faaliyet raporumuz bilgilerinize sunulmuş olup 2022 yılına ait yönetim kurulu yıllık faaliyet raporunda yer verilecektir.

Saygılarımızla.

N. Banuhan Yürükoğlu **Sercan Uzun**
Genel Müdür Yardımcısı Strateji, Yatırımlar ve
Mali İşler Sürdürülebilirlik Müdürü
(Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi)
Kurumsal Yönetişim Komitesi Üyesi

2022 Yılı Yatırımcı İlişkileri Faaliyet Raporu

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Yatırımcı İlişkileri'nin temel görevi, yasal mevzuata uyum ve paydaşlarına karşı şeffaf, hesap verebilir, adil ve sorumluluk sahibi yönetim yaklaşım modelidir. Akiş GYO (Şirket) bu hedefi gerçekleştirmek ve Akiş hisselerinin seyri hakkında menfaat sahiplerine kapsamlı ve tam doğru bilgi vermek amacıyla yatırımcı ilişkilerini etkin bir şekilde kullanmaktadır ve yönetmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Birimi ilke edindiği temel çalışma prensipleri arasında ulaşılabilirlik, paydaşlara hızlı geri dönüş sağlama, şeffaf, tutarlı ve zamanlı bilgilendirme ve güncel web sitesine sahip olma yer almaktadır. Bölümdeki çalışanların, yasal mevzuata hâkim, şirket ve sektör dinamiklerini iyi bilen ve aktarabilen yetkin kişilerden oluşmasına özen gösterilmektedir. Bu bağlamda Yatırımcı İlişkileri Bölümü, Şirketi doğru tanıyıp iyi analiz ederek ve Şirket stratejilerine hâkim olup bu stratejilerin iletişimini en etkin yöntemlerle yaparak fark yaratmayı hedeflemektedir.

2022 Yılı İçerisindeki Önemli Gelişmeler

2022 yılı içerisinde Yatırımcı İlişkileri Bölümünün aktif rol aldığı alanlar;

- Kurumsal Yönetim Derecelendirme,
- Kredi Derecelendirme,
- Sermaye Piyasası Araçlarının Değerlendirilmesi,
- Tahvil İhracı Yetkisi Alınması,
- Genel Kurul ve Faaliyet Raporu Süreçleri,
- Yatırımcı Görüşmeleri,
- Sürdürülebilirlik çalışmaları olmuştur.

Bunun yanında yıl içerisinde Sermaye Piyasası Kurulundan gelen soruların cevaplanması istenilen belge ve bilgilerin temini, Kurul ile doğru ve etkin iletişimin sağlanması Yatırımcı İlişkileri Bölümünün önemli sorumluluk alanlarını oluşturmuştur.

Yıl içerisinde yatırımcılardan gelen sorulara, tüm paydaşlara aynı bilgiyi sunmak prensibini koruyarak gerekli geri dönüşler sağlanmıştır. 2022 yılı içerisinde yatırımcılardan gelen sorular, temettü ile ilgili konular, mali tablolar, yatırımlar, gayrimenkul satışları ve hisse senedi performansı olarak sınıflandırılabilir. Bu sorulara yönelik açıklamaların mümkün olduğunca açık ve hızlı şekilde KAP'ta paylaşılmasına önem verilmiş ve tüm hissedarların gelişmelerden haberdar olmasına özen gösterilmiştir. 2022 yılının bir diğer önemli gelişmesi olarak Kurumsal Yönetim Derecelendirme ile ilgili bilgiler aşağıda sunulmaktadır.

Kurumsal Yönetim Derecelendirme

Türkiye'de Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak derecelendirme yapmak üzere faaliyet izni bulunan, Saha Kurumsal Yönetim ve Derecelendirme Hizmetleri A.Ş. tarafından Akiş GYO için 2014 yılında ilk kez düzenlenen "Kurumsal Yönetim Derecelendirme Raporu" 2021 yılı içinde düzenlenmiştir. Şirketimizin, Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumunun derecelendirilmesine ilişkin olan bu Rapor, Saha'nın Şirketimiz nezdinde yaptığı ayrıntılı incelemelerinden elde edilen sonuçlardan yararlanılarak mevcut metodoloji kapsamında hazırlanmıştır. Şirketimizin Kurumsal Yönetim Notu 2014 yılında 9,16 (91,60), 2015 yılında 9,28 (92,82), 2016 yılında 9,44 (94,39), 2017 yılında 9,49 (94,90), 2018 yılında 9,54 (95,36), 2019 yılında 9,62 (96,19), 2020 yılında 9,63 (96,29), 2021 yılında 9,63 (96,33) ve 2022 yılında 9,64 (96,35) olarak tespit edilmiştir. Şirketimiz GYO'lar ve inşaat şirketleri arasında en yüksek kurumsal yönetim derecelendirme notuna sahip olma özelliğini bu yıl da devam ettirmiştir.

Yatırımcı İlişkileri Birimi İletişim

Tel. : +90 212 393 0100

Faks :+90 212 393 0107

E-mail: yatirimci.iliskileri@akisgyo.com

Adres: Acıbadem Mah. Çeçen Sok. No:25 Akasya AVM B2 Blok Üsküdar/İSTANBUL

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2022 Yılı Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu

Bölüm I - Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Akiş" veya "Şirket"), hızlı rekabetin ve değişimin yaşandığı bir dönemde finansal performansın yanı sıra kurumsal yönetim uygulamalarının kalitesinin de önem kazandığının bilincindedir. Bu bağlamda, Şirket, paydaşları için sürdürülebilir değer yaratmayı öncelikli amaçları arasına almıştır. Akiş'in saygıdeğer, yenilikçi, çalışkan, yaratıcı ve paylaşımcı bir kuruluş olma özelliği, başta pay sahipleri ve yatırımcıları olmak üzere, müşterileri, çalışanları ve toplum karşısındaki kurumsal ve güvenilir duruşu Kurumsal Yönetim İlkeleriyle sürdürülmektedir.

Bu ilkelerin belirlenmesindeki ve uygulanmasındaki amaç, Şirket'in tüm menfaat sahiplerinin güvenliğini güçlendirmektir. Bu hedef çerçevesinde Akiş, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ni uygulayacağını ve bu ilkelerin gerektirdiği düzenlemeleri güncel uygulamalar çerçevesinde hayata geçireceğini beyan etmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarihli ve 2/49 sayılı Kararı ile II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği uyarınca, Kurumsal Yönetim Uyum Raporlamaları Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak açıklanacaktır. Bahsi geçen raporlamalara <https://www.kap.org.tr/tr/sirket-bilgileri/ozet/1698-akis-gayrimenkul-yatirim-ortakligi-a-s> adresindeki "Kurumsal Yönetim" ve "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu" sekmelerinden ulaşılabilir.

Şirket tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde öngörülen uygulanması zorunlu tüm kurumsal yönetim ilkelerine uyulmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 6. Maddesi uyarınca Akiş'in istisna tutulduğu ilkeler aşağıda belirtilmiştir:

Anılan maddenin dördüncü fıkrasında düzenlenen "Yatırım ortaklıkları tarafından (1.3.9.) numaralı ilkede belirtilen işlemlerin icrası, yönetim kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayının bulunmamasına rağmen genel kurul onayı alınması zorunluluğu aranmaksızın mümkündür. Ancak bu durumda bağımsız yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğunun muhalefet gerekçesinin KAP'ta açıklanması ve yapılacak ilk genel kurulda gündeme madde eklenmesi suretiyle ortaklara konu hakkında bilgi verilmesi zorunludur." yönündeki hüküm çerçevesinde, gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsündeki Şirketimizce 1.3.9 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen işlemlerin icrası, söz konusu hükümde belirtilen hususlar yerine getirilmek kaydı ile, yönetim kurulu kararlarında bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayının bulunmamasına rağmen genel kurul onayı alınması zorunluluğu aranmaksızın mümkündür. 2022 yılında bu kapsamda bir işlem söz konusu olmamıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-17.1) sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nde öngörülen ve uygulanması zorunlu nitelikte olmayan ilkelerden uygulanmayanların ilke bazında gerekçesi ise aşağıda sunulan tabloların açıklama alanlarında arz edilmiştir.

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

	UYUM DURUMU					AÇIKLAMA
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1 - Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					2022 yılında özel denetim talebi bulunmamaktadır.
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.					X	
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10 - Genel kurul gündeminde, tüm başlıkların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlanana ayrı bir maddede yer verilmiştir.	X					
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.	X					
1.4. OY HAKKI						
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2 - Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	X					
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.					X	

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

	UYUM DURUMU					AÇIKLAMA
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
1.5. AZINLIK HAKLARI						
1.5.1 - Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					
1.5.2 - Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Azlık haklarının kullanılmasına azami özen gösterilmektedir. Ancak, Esas Sözleşme ile azlık hakları sermayenin yirmide birinden düşük bir orana sahip olanlara tanınmamıştır ve azlık haklarının kapsamı genişletilmemiştir.
1.6. KAR PAYI HAKKI						
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
1.6.2 - Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3 - Kar dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.	X					
1.6.4 - Yönetim kurulu, kar dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
1.7. PAYLARIN DEVRİ						
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştıracı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	X					
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ						
2.1.1. - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X					
2.1.2 - Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X					
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.	X					

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

	UYUM DURUMU					AÇIKLAMA
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
2.2. FAALİYET RAPORU						
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmayı temin etmektedir. 2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 - numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI						
3.1.1 - Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.	X					
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					
3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ						
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.	X					
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.	X					

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

	UYUM DURUMU					AÇIKLAMA
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI						
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.	X					
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X					
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlemektedir.	X					
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	X					
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.		X				Çalışanlarımızı etkileyecek önemli operasyonel değişiklikler ve kararlar, kendilerine ve bağlı oldukları yöneticilerine bildirilmektedir. Ancak, çalışanların sendika üyeliği olmadığından, ilgili sendikalardan görüş alınmamaktadır.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X					
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X					
3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.		X				Şirket, dernek kurma özgürlüğü ve toplu iş sözleşmesi hakkını etkin bir biçimde tanınmasına herhangi bir engel oluşturmamakla beraber mevcut durumda Şirket'in toplu iş sözleşmesi bulunmamaktadır.
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	X					
3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER						
3.4.1 - Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	X					
3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	X					
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	X					
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	X					

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

	UYUM DURUMU					AÇIKLAMA
	Evet	Kismen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK						
3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.	X					
3.5.2 - Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.	X					
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ						
4.1.1 - Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2 - Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI						
4.2.1 - Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X					
4.2.2 - Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X					
4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					
4.2.4 - İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7 - Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					
4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.	X					

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

	UYUM DURUMU					AÇIKLAMA
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI						
4.3.9 - Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.	X					
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ						
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	X					
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.	X					
4.4.3 - Toplantıya katılamayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.					X	
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	X					
4.4.6 - Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					
4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.		X				Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması ile ilgili bir kısıt bulunmamaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU

	UYUM DURUMU					AÇIKLAMA
	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER						
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Bir yönetim kurulu üyesinin birden fazla komitede görev almamasına özen gösterilmektedir, ancak ilgili üyelerin bilgi ve tecrübeleri dikkate alınarak komiteler içinde görev yapan bazı üyeler diğer komitelerde de görev almaktadır.
4.5.6 - Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X					
4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.					X	
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X					
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR						
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.	X					
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.			X			Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatler toplu olarak, yıllık faaliyet raporu ve finansal tablo dipnotları vasıtasıyla kamuya açıklanmaktadır. Açıklamalarımız kişi bazında olmayıp, Yönetim Kurulu Üyelerini ve Üst düzey yöneticileri kapsamaktadır.

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

1. PAY SAHİPLERİ

1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması	
Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	10
1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı	
Özel denetçi talebi sayısı	-
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	-
1.3. Genel Kurul	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1023687
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Genel Kurul toplantı tutanaklarımız İngilizce olarak da internet sitemizde yer almaktadır.
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	-
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1048549 ; https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1054262 ; https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1066743 ; https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1084023
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1014105 ; https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1014106
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitemizde, bağış ve yardımlara ilişkin politikalar "Yatırımcı İlişkileri" sekmesinde "Politikalar" altbaşlığında yer almaktadır.
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/518182
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	25
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	Şirketimizin Genel Kurulu "e- Genel Kurul" şeklinde yapılmakta olup, pay sahipleri ve katılmak isteyen herkese açık bir şekilde yapılmaktadır ve bu şirketimizin mutad bir uygulamasıdır.
1.4. Oy Hakları	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	-
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	-
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	%14,92

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

1.5. Azlık Hakları	
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	-
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	-
1.6. Kar Payı Hakkı	
Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitemizde, kar dağıtım politikamız "Yatırımcı İlişkileri" sekmesinde "Politikalar" altbaşlığında yer almaktadır.
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	Gündemin altıncı maddesi ile ilgili olarak, 2021 yılına ait kar paylarının dağıtım teklifine ilişkin aşağıda metni yazılı 03.03.2022 tarihli ve (11) sayılı Yönetim Kurulu Kararı genel kurula okundu: "1. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: II, No: 14.1 Sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş konsolide finansal tablolarımızda yer alan net dönem karımız 237.917.449,00-TL olmasına karşın, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş mali tablolarımızda 342.169.270,08-TL net dönem zararımız bulunmaktadır. 2. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: II, No: 14.1 Sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş konsolide finansal tablolarımızda 237.917.449,00-TL tutarındaki net dönem karı bulunmasına karşın Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde 342.169.270,08-TL net dönem zarar olması sebebiyle Şirketimiz kar dağıtım politikası çerçevesinde 2021 yılı Olağan Genel Kurulunda kar dağıtımını yapılmamasının önerilmesine, 3. Yönetim Kurulumuzun işbu kar payı dağıtım önerisinin Genel Kurulumuzun onayına sunulmasına, 4. İşbu kar dağıtım önerisine ilişkin kararımızın ve Sermaye Piyasası Kurulu kararları çerçevesinde hazırlanan 2021 yılı Kar Dağıtım Tablosu'nun kamuya açıklanmasına, karar verilmiştir." Toplantı Başkanı tarafından Yönetim Kurulu'nun 03.03.2022 tarihli ve (11) sayılı kararı uyarınca 2021 yılına ait kar paylarının dağıtımına ilişkin teklifi pay sahiplerinin oylamasına sunuldu. Yapılan oylama sonucunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: II, No: 14.1 Sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş konsolide finansal tablolarımızda 237.917.449,00-TL tutarında net dönem karı bulunmasına karşın Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş mali tablolarımızda 342.169.270,08-TL tutarında net dönem zarar olması sebebiyle kar dağıtımını yapılmamasına; toplantıya katılan pay sahiplerinden ÖMER DİNÇKÖK temsilcisinin 6.532,21-adet olumsuz oyu ve toplantıya elektronik ortamda katılan pay sahiplerinden ERKAN UMUT MERGEN'in 1-adet olumsuz oyu olmak üzere toplam 6.533,21-adet olumsuz oya karşılık, toplantıya gerek elektronik ortamda ve gerekse fiziki ortamda katılan diğer pay sahiplerinin toplam 593.615.729,08-adet olumlu oyu ve oyçokluğu ile karar verildi. Pay sahibi Ömer DİNÇKÖK temsilcisi söz alarak; gündemin işbu maddesine ve alınan işbu karara muhalefet ettiğini, dava açma hakkını saklı tuttuğunu beyan etti ve muhalefet şerhinin tutanağa geçirilmesini talep etti. Yönetim Kurulu üyelerine kazanç payı dağıtılmasına ilişkin herhangi bir teklif, önerge, veya öneri olmadığından bu konuda bir oylama yapılmamıştır.
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1014779

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

GENEL KURUL TOPLANTILARI

Genel Kurul Tarihi	31.03.2022
Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	-
Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	%73,75
Doğrudan temsil edilen payların oranı	%5,22
Vekaleten temsil edilen payların oranı	%68,53
Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitemizde, her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanakları "Yatırımcı İlişkileri" sekmesinde "Genel Kurul" altbaşlığında yer almaktadır.
Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitemizde, genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtlar "Yatırımcı İlişkileri" sekmesinde "Genel Kurul" altbaşlığında yer almaktadır.
Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	Yönetim Kurulunca hazırlanan 2021 yılına ait Yıllık Faaliyet Raporunun okunması ve müzakeresine ilişkin gündemin 2. maddesinin ve Finansal tabloların okunması, müzakeresi ve tasdikine ilişkin gündemin 4. maddesinin görüşülmesi sırasında ilişkili taraflarla ilgili olarak sorulan sorular cevaplandırılmıştır.
Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	Şirketimizin içeriden öğrenenler listesi toplam 61 kişiden oluşmaktadır, bunlar tarafından herhangi bir bildirim yapılmamıştır.
KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1007011 ; https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1023687

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

2.1. Kurumsal İnternet Sitesi	
Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	Kurumsal internet sitemizde "Kurumsal" ve "Yatırımcı İlişkileri" sekmelerinde ilgili ilke gereği talep edilen bütün bilgiler yer almaktadır.
Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm	Kurumsal internet sitemizde, doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesi "Kurumsal" sekmesinde "Ortaklık Yapısı" altbaşlığında yer almaktadır.
Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller	Kurumsal internet sitemiz Türkçe ve İngilizce olarak faaliyet göstermektedir.
2.2. Faaliyet Raporu 2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları	
a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet raporumuzda, Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında yürüttükleri görevler ve bağımsız üyelerin bağımsızlık beyanları, "Kurumsal Yönetim" anabaşlığı altında yer almaktadır.
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet raporumuzda, Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilgiler, "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" anabaşlığı altında yer alan "Yönetim Kurulu Komiteleri-I&II" alt başlığında yer almaktadır.
c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet raporumuzda, Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisi, "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" anabaşlığı altında yer alan "Yönetim Kurulu-II" alt başlığı altında yer almaktadır.
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişikliği olduğu takdirde, Faaliyet Raporumuzun "Dönem İçi Önemli Gelişmeler" ana başlığı altında değişikliklere yer verilmektedir. 2022 yılı içerisinde Şirket faaliyetlerini etkileyebilecek mevzuat değişikliği olmamıştır.
d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet raporumuzda, Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilgiler, "Diğer Gelişmeler" başlığı altında yer almaktadır.
e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet raporumuzda, Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilgiler, "Diğer Gelişmeler" başlığı altındaki "Danışmanlık, Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar" başlığında yer almaktadır.
f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	-
g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet raporumuzda, çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilgiler,"İnsan Kaynakları" ana başlığı altında ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu ve Kurumsal Yönetim Uyum Raporu şablonlarının "Menfaat Sahipleri", "İnsan Kaynakları" ve "Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk" altbaşlıklarında yer almaktadır.

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

3. MENFAAT SAHİPLERİ

3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası	
Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitemizde, tazminat politikamız "Yatırımcı İlişkileri" sekmesinde "Politikalar" altbaşlığında yer almaktadır.
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	2
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Bağımsız Danışman (KPMG)
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	akkok@etikhat.com.tr
3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi	
Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemeler "Kurumsal" sekmesi altında "Sürdürülebilirlik" altbaşlığında ve "Yatırımcı İlişkileri" sekmesinde "Politikalar" altbaşlığında "Menfaat Sahipleri" bölümünde yer almaktadır.
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	Çalışanlarımız, bir üyeyle "Yönetim Kurulu"nda temsil edilmektedir.
3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası	
Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan Kurumsal Yönetişim Komitesi'ne sunulur.
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Kurumsal internet sitemizde, fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikamız "Yatırımcı İlişkileri" sekmesinde "Politikalar" altbaşlığında yer almaktadır. Ayrıca ilgili maddelerinin özeti "İnsan Kaynakları" sekmesi altında "Süreçlerimiz - AKİŞ GYO Bünyesine Katılmak" altbaşlığında yer almaktadır.
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	-
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Kurumsal internet sitemizde, ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasına istinaden oluşturulan Etik Kurallar Politikası "Yatırımcı İlişkileri" sekmesinde "Politikalar" altbaşlığında yer almaktadır. Ayrıca ana ortaklarımızdan olan Akkök Holding'in internet sitesinde "Sürdürülebilirlik" ana başlığı altında bulunan "Küresel İlkeler Sözleşmesi" bölümünde bu konulara yönelik olarak politika setine yer verilmektedir.
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	-
3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk	
Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitemizde, etik kurallar politikamız "Yatırımcı İlişkileri" sekmesinde "Politikalar" altbaşlığında yer almaktadır.
Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	Kurumsal internet sitemizde çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler "Sürdürülebilirlik" sekmesinde ve bu sekmede sunulan "Sürdürülebilirlik Raporu"nda yer almaktadır. Ayrıca, bu konularla ilgili çalışmalarımıza ve politikalarımıza Faaliyet Raporumuzda "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu" ve "Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu" şablonlarının "Menfaat Sahipleri" altbaşlığında ve "Sürdürülebilirlik Uyum Raporu" şablonunda yer vermekteyiz.
İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler	İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler, Kurumsal internet sitemizde Etik Kurallar Politikası "Yatırımcı İlişkileri" sekmesinde "Politikalar" altbaşlığında yer almaktadır.

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

4. YÖNETİM KURULU-I

4.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları	
En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	19.12.2022
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	-
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Bütün YK üyeleri ibra edilmiştir.
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	Raif Ali Dinçkök - Yönetim Kurulu Başkanı Ahmet Cemal Dördüncü - Yönetim Kurulu Başkan Vekili Alize Dinçkök (Riskin Erken Saptanması Komitesi üyesi) Mehmet Emin Çiftçi (Kurumsal Yönetişim Komitesi üyesi) Ferda Besli (Denetim Komitesi Başkanı, Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi) Berna Ülman (Kurumsal Yönetişim Komitesi Başkanı, Denetim Komitesi Üyesi) Elif Ateş Özpak (Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi) Görev dağılımı dışında yetki devri yoktur.
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	15
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	Faaliyet raporumuzda, iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirme "Yönetim Kurulu Komitelerinin Çalışma Esasları ve Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirilmesi" bölümünde ve "Kurumsal Yönetim Uyum Formu" şablonu "Yönetim Kurulu Faaliyet Esasları" altbaşlığında yer almaktadır.
Yönetim kurulu başkanının adı	Raif Ali Dinçkök
İcra başkanı / genel müdürün adı	İhsan Gökşin Durusoy
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	-
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin %25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararlara ilişkin sigortalar tüm grup şirketlerini kapsayacak şekilde Akkök Holding tarafından yapılmaktadır.
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikamız "Yatırımcı İlişkileri" sekmesinde "Politikalar" altbaşlığında yer almaktadır.	Kurumsal internet sitemizde, kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikamız "Yatırımcı İlişkileri" sekmesinde "Politikalar" altbaşlığında yer almaktadır.
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	Yönetim Kurulumuzda 4 kadın üye bulunmakta olup, bu rakam toplam Yönetim kurulu üyelerinin 44.4%'ne denk gelmektedir.

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

YÖNETİM KURULUNUN YAPISI

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının Yer Aldığı KAP Duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
Raif Ali Dinçkök	İcracı Olmayan	Bağımsız Değil	03/04/2007	-	Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
Ahmet Cemal Dördüncü	İcracı Olmayan	Bağımsız Değil	17/05/2013	-	Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
Mehmet Emin Çiftçi	İcracı Olmayan	Bağımsız Değil	28/12/2016	-	Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
İhsan Gökşin Durusoy	İcracı	Bağımsız Değil	22/11/2005	-	Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
Alize Dinçkök	İcracı Olmayan	Bağımsız Değil	02/05/2008	-	Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
İnteks Sanayi İnşaat Ticaret Anonim Şirketi	İcracı Olmayan	Bağımsız Değil	01/04/2019	-	Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
Ferda Besli	İcracı Olmayan	Bağımsız	31/03/2022	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1007011	Değerlendirildi	Hayır	Evet
Berna Ülman	İcracı Olmayan	Bağımsız	31/03/2022	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1007011	Değerlendirildi	Hayır	Evet
Elif Ateş Özpak	İcracı Olmayan	Bağımsız	10/05/2022	-	Değerlendirildi	Hayır	Evet

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

4. YÖNETİM KURULU-II

4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	6
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	Yönetim Kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı 2022 yılında %92,59 olarak gerçekleşmiştir.
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Evet
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	4
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağını belirlediği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Kurumsal internet sitemizde, yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağını belirlediği şirket içi düzenlemeler hakkında bilgi "Yatırımcı İlişkileri" sekmesinde "Esas Sözleşme" altbaşlığında yer almaktadır.
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Üyelerin şirket dışında başka görevler almasıyla ilgili politikada herhangi bir üst sınır belirlenmemiştir.
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komiteler; Denetimden Sorumlu Komite; Kurumsal Yönetişim Komitesi; Riskin Erken Saptanması Komitesi olarak belirlenmiştir.
Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Faaliyet raporumuzda, Yönetim Kurulu komitelerine ilişkin bilgiler, "Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu" ana başlığı altında yer alan "Yönetim Kurulu Komiteleri-I & II" alt başlıklarında altında yer almaktadır.
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/286926

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

YÖNETİM KURULUNUN YAPISI

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Diğer	Komite Üyelerinin Adı-Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Denetim Komitesi	-	Ferda Besli	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
Denetim Komitesi	-	Berna Ülman	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
Kurumsal Yönetişim Komitesi	-	Berna Ülman	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
Kurumsal Yönetişim Komitesi	-	Mehmet Emin Çiftçi	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
Kurumsal Yönetişim Komitesi	-	Mustafa Ozan Hançer	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi Değil
Kurumsal Yönetişim Komitesi	-	Elif Ateş Özpak	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
Riskin Erken Saptanması Komitesi	-	Elif Ateş Özpak	Evet	Yönetim Kurulu Üyesi
Riskin Erken Saptanması Komitesi	-	Ferda Besli	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi
Riskin Erken Saptanması Komitesi	-	Alize Dinçkök	Hayır	Yönetim Kurulu Üyesi

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

4. YÖNETİM KURULU-III

4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler-II	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Kurumsal internet sitemizde, denetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölüm "Yatırımcı İlişkileri" sekmesinde "Kurumsal Yönetim" altbaşlığında "Yönetim Kurulu ve Komiteler" başlığının altında yer almaktadır.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Kurumsal internet sitemizde, denetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölüm "Yatırımcı İlişkileri" sekmesinde "Kurumsal Yönetim" altbaşlığında "Yönetim Kurulu ve Komiteler" başlığının altında yer almaktadır.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Kurumsal Yönetişim Komitesi, mevzuatta belirtilen görevlerinin yanı sıra Aday Gösterme Komitesinin ve Ücret Komitesinin görev ve sorumluluklarını da yerine getirmektedir.Kurumsal internet sitemizde, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölüm "Yatırımcı İlişkileri" sekmesinde "Kurumsal Yönetim" altbaşlığında "Yönetim Kurulu ve Komiteler" başlığının altında yer almaktadır.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Kurumsal internet sitemizde, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölüm "Yatırımcı İlişkileri" sekmesinde "Kurumsal Yönetim" altbaşlığında "Yönetim Kurulu ve Komiteler" başlığının altında yer almaktadır.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Kurumsal Yönetişim Komitesi, mevzuatta belirtilen görevlerinin yanı sıra Aday Gösterme Komitesinin ve Ücret Komitesinin görev ve sorumluluklarını da yerine getirmektedir. Bu bağlamda, Kurumsal internet sitemizde, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölüm "Yatırımcı İlişkileri" sekmesinde "Kurumsal Yönetim" altbaşlığında "Yönetim Kurulu ve Komiteler" başlığının altında yer almaktadır.
4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar	
Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet raporumuzda, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilgi, "Yönetim Kurulu Komitelerinin Çalışma Esasları ve Etkinliğine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirilmesi" başlığı altında yer almaktadır.
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı	Kurumsal internet sitemizde, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikamız "Yatırımcı İlişkileri" sekmesinde "Politikalar" altbaşlığında yer almaktadır.
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Faaliyet raporumuzda, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlere ilişkin bilgiler, "Diğer Gelişmeler" ana başlığı altında yer alan "Yönetim Organı Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar" başlığı altında mevcuttur.

KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU

YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ-II

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Diğer	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Denetim Komitesi	-	%100	%100	6	6
Kurumsal Yönetişim Komitesi	-	%75	%50	6	6
Riskin Erken Saptanması Komitesi	-	%100	%67	6	6

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2022 Yılı Sürdürülebilirlik Uyum Raporu

Sürdürülebilirlik Uyum Beyanı

Akiş GYO Türkiye’de varlık ve piyasa değeri olarak sektörünün en büyük oyuncularından biri olarak sahip olduğu ticari gayrimenkulleri ile geniş sosyal, çevresel ve ekonomik etki alanları oluşturmaktadır. Şirket bu alanlardaki etkisini pozitif bir niteliğe büründürerek tüm paydaşları için tutkuyla değer üretirken, operasyonel coğrafyasının sürdürülebilir kalkınmasına öncülük etmeyi temel ödevlerinden biri olarak addetmektedir. Bu anlayışla sürdürülebilirlik yönetimi kapsamındaki iyi uygulamaları bünyesine katarak ilgili performansın sürekli olarak daha ileri seviyelere taşınması hedeflenmektedir.

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından 2020 yılında yürürlüğe konulan “Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi”nde de bu kapsamda belirtilen ilke ve iyi uygulamalardan birçoğu Akiş GYO tarafından halihazırda aktif bir şekilde yönetilmekte olup ilgili performans düzenli olarak gözden geçirilmekte, değerlendirilmekte ve iyileştirici uygulamalar hayata geçirilmektedir. SPK Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi kapsamındaki ilkelere yönelik uygulamalar kurumsal web sitesinde yer alan Faaliyet ve Sürdürülebilirlik Raporları ile ayrıntılı şekilde paydaşların değerlendirilmesine sunulmaktadır.

Kurumsal Sürdürülebilirlik Politikası

Esas sözleşmemizin 5. maddesinde belirtildiği üzere, Şirketimiz esas faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, ana faaliyet konularına ilişkin gayrimenkul veya gayrimenkul projelerine bağlı olarak yürütülen ve arızı nitelik taşıyan altyapı yatırım ve hizmetleri, sermaye piyasası araçları, Takasbank para piyasası ve ters repo işlemleri, Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat veya katılma hesabı, yabancı para cinsinden vadeli ve vadesiz mevduat veya özel cari ve katılma hesapları ile iştirakler ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla faaliyet gösteren ve Sermaye Piyasası Kanunu’nun 48. maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunmaktadır.

Türkiye’de varlık ve piyasa değeri olarak sektörünün en büyük oyuncularından biri olan Şirket’imiz, sahip olduğu ticari gayrimenkulleri ile geniş sosyal, çevresel ve ekonomik etki alanları oluşturmaktadır. Şirket bu alanlardaki etkisini pozitif bir niteliğe büründürerek tüm paydaşları için tutkuyla değer üretirken, operasyonel coğrafyasının sürdürülebilir kalkınmasına öncülük etmeyi temel ödevlerinden biri olarak addetmektedir.

Bu çerçevede faaliyetlerimizin Çevresel, Sosyal ve Kurumsal Yönetişim (ÇSY) etkileri ve ilgili öncelikli sürdürülebilirlik konularımızın göz önünde bulunduğu "Sürdürülebilirlik Politikamız" tüm bu etki ve konuların yönetimine şekil veren esastır. Politika doğrultusunda;

1. Operasyonel faaliyetlerimiz sırasında ülkemizde geçerli çevre mevzuatına tam uyum gösterilmesi esastır. Herhangi bir aykırılığın Şirketimiz veya kamu kuruluşlarınca tespiti halinde gerekli tedbirler ivedilikle alınır. İklim değişikliğiyle mücadele ve çevresel etkilerin azaltılması kapsamında su, emisyon, enerji ve atık yönetimi konularında belirlenen performans kriterleri titizlikle takip edilir, iyileştirmeye yönelik çalışmalar hayata geçirilmesi,

2. İnsan Hakları Evrensel Beyannamesine, Türkiye'nin onayladığı ILO Sözleşmelerine ve Türkiye'de insan hakları ve çalışma hayatını düzenleyen hukuksal çerçeve ve mevzuata tam uyum esastır. Bu doğrultuda tüm iş süreçlerinde fırsat eşitliğinin sağlandığı, ayrımcılığın her türü ile mücadele eden, farklılıkların kabul gördüğü ve kapsayıcı, çalışanlara farklı gelişim fırsatlarının sunulduğu, güvenli ve adil bir çalışma ortamının sağlanması,

3. İş sağlığı ve güvenliği kapsamında sıfır iş kazasını hedefleyen, ilgili tüm gerekliliklerin eksiksiz bir şekilde yerine getirildiği ve tedbirlerin eksiksiz alındığı bir yapının sürekliliğinin sağlanması,

4. Dijitalleşmenin getirdiği fırsatların iş süreçlerinde, ürün ve hizmetlerde aktif bir şekilde kullanılması, kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği konusunda ilgili mevzuata tam uyum sağlanması,

5. Kurumsal Yönetim konusunda ilgili mevzuata tam uyum sağlanması, zorunlu ilkelerin uygulanması yanında, zorunlu olmayan ilkelerin de mümkün olduğunca hayata geçirilmesi,

6. Özellikle sürdürülebilirlik önceliklerimiz başta olmak üzere ilgili konularda toplumsal yatırımlar yapılması ve Birleşmiş Milletler Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları' nın bu doğrultuda referans olarak aktif olarak kullanılması,

7. Müşteri memnuniyetinin tüm operasyonlarda en üst seviyede tutulması ve memnuniyetin artırılması için sürekli iyileştirme çalışmalarının hayata geçirilmesi hedeflenmektedir. Bağımsız Kuruluşlar tarafından sektörünün en yüksek Kurumsal Yönetim Derecelendirme Notu' na layık görülen Şirket'imiz, sektörü yönlendirerek tüm paydaşları için yarattığı değeri yarınlara taşımayı taahhüt etmenin yanında sosyal, ekonomik ve çevresel alanda yarattığı pozitif değeri sürdürülebilir kılmak adına üstün çaba sarf etmektedir.

Akiş GYO, bağlı olduğu Akkök Şirketler Grubu'nun kurumsal birikimi ve kendine ait sektör tecrübesi doğrultusunda sektörü ve Türkiye için örnek oluşturan sürdürülebilirlik uygulamalarını hayata geçirmektedir.

İlgili politikaların uygulanması ve takibi için Kurumsal Yönetişim Komitesi görevlendirilmiştir.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU

	UYUM DURUMU				AÇIKLAMA ve İLGİLİ LINKLER
	Evet	Hayır	Kısmen	İlgisiz	
A. GENEL İLKELER					
A1. Strateji, Politika ve Hedefler					
A1.1 Ortaklık yönetim kurulu tarafından öncelikli çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim (ÇSY) konuları, riskleri ve fırsatları belirlenmiştir.	X				Şirketin ÇSY öncelikli konularını, risklerini ve fırsatlarını belirlediği "Kurumsal Sürdürülebilirlik Politikası", "İklim Değişikliği ve Çevre Politikası" ve "Çeşitlilik ve Fırsat Eşitliği Politikası" bulunmaktadır. Ayrıca bunlara ilişkin riskler ve fırsatlar dönemsel olarak Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Kurumsal Yönetişim Komitesi'nde değerlendirilmektedir. https://www.akisgyo.com/faaliyet-raporlari https://www.akisgyo.com/politikalar
Ortaklık yönetim kurulu tarafından ÇSY politikaları (Örn: Çevre Politikası, Enerji Politikası, İnsan Hakları ve Çalışan Politikası vb.) oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X				Şirketin "Çevresel", "Sosyal" ve "Yönetmel" politikaları bulunmakta olup bunlarla ilgili Şirket içinde bilgilendirme yapılmaktadır. Politikalar için YK Kararı alınmakta ve şirket internet sitesinde kamuya açıklanmaktadır. İnternet sitemizde Kurumsal Sürdürülebilirlik Politikası, İklim Değişikliği ve Çevre Politikası, Çeşitlilik ve Fırsat Eşitliği Politikası, Tazminat Politikası, Yönetim Düzeyi ve Üst Yönetim için Ücret Politikası ve Etik Politikası gibi politikalar bulunmaktadır. Bazı politikalar hakkında (İK politikası gibi) Faaliyet Raporu'nda da bilgi verilmektedir. https://www.akisgyo.com/politikalar
A1.2 ÇSY politikaları kapsamında belirlenen kısa ve uzun vadeli hedefler kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket 2022 yılında yayımladığı Sürdürülebilirlik Raporu ile beraber ÇSY politikalarına ilişkin kısa ve uzun vadeli hedeflerini belirlemiş ve bu vesileyle kamuya açıklamıştır. https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari
A2. Uygulama/İzleme					
A2.1 ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu komiteler ve/veya birimler ile ÇSY konularıyla ilgili ortaklıktaki en üst düzey sorumlular ve görevleri belirlenerek kamuya açıklanmıştır.	X				Sürdürülebilirlik konusu Kurumsal Yönetişim Komitesi altında değerlendirilmekte olup, politikalar vasıtasıyla bu bilgi kamuya açıklanmıştır. Ayrıca Riskin Erken Saptanması komitesi de dönemsel olarak ÇSY konularında değerlendirmeler yapabilmektedir. Sürdürülebilirlik çalışmaları yürütmek için farklı departmanların desteğiyle çalışmalar yürütülmekte olup, ayrıca şirket içi sürdürülebilirlik ekibi de kurulmuştur. https://www.akisgyo.com/faaliyet-raporlari https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari https://www.akisgyo.com/politikalar

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU

	UYUM DURUMU				AÇIKLAMA ve İLGİLİ LINKLER
	Evet	Hayır	Kısmen	İlgisiz	
A2. Uygulama/İzleme devam					
A2.1 Sorumlu komite ve/veya birim tarafından, politikalar kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler yıl içinde en az bir kez yönetim kuruluna raporlanmıştır.	X				ÇSY konularıyla ilgili olarak Sürdürülebilirlik konusunu kapsamına alan Kurumsal Yönetişim ve dönemsel olarak da bu konuda değerlendirme yapan Riskin Erken Saptanması komitesinin aldıkları kararlar ve Yönetim Kurulu'na sundukları raporlar ile gerekli bilgilendirmeleri yapmaktadırlar. https://www.akisgyo.com/faaliyet-raporlari
A2.2 ÇSY hedefleri doğrultusunda uygulama ve eylem planları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket 2022 yılında yayımlanan Sürdürülebilirlik Raporu ve CDP Raporu ile beraber ÇSY politikalarına ilişkin kısa ve uzun vadeli hedeflerini belirlemiş olup yine aynı raporlar vasıtasıyla bunları kamuya açıklamıştır. Ayrıca şirketin ÇSY'nin kapsadığı birçok konuyla ilgili olarak uygulama ve eylem planları halihazırda mevcuttur. https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari https://www.akisgyo.com/CDP-raporlari
A2.3 ÇSY Kilit Performans Göstergeleri (KPG) ile söz konusu göstergelere yıllar bazında ulaşma düzeyi kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket Sürdürülebilirlik Raporları vasıtasıyla bazı kilit performans göstergelerini yıl bazında karşılaştırmalı olarak açıklamış olup, önümüzdeki dönemde bu uygulama devam edecektir. 2022 yılına ait olarak yayınlanacak rapor için veri toplama süreci devam etmektedir. https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari
A2.4 İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici faaliyetler kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket Çevresel iş süreçlerine ilişkin Şirket stratejisi gereği devamlı iyileştirmeler yapmaktadır. Bunların bir kısmı çeşitli mecralar kullanılarak kamuoyu ile paylaşılmaktadır. Bunun yanında sosyal ve yönetsel olarak politikalara yönelik de birçok inovasyon faaliyeti şirket bünyesinde değerlendirilmekte ve gerekli görülenler kamuoyu ile paylaşılmaktadır. Öte yandan Kurumsal Yönetim Derecelendirme notu çalışmaları esnasında benzer bilgiler ilgili çalışmayı yapan kurum ile de paylaşılmakta olup, şirketimizin Kurumsal Yönetim Derecelendirme notunda sürekli iyileştirme yaparak kendi sektöründe lider olduğunu belirtmek isteriz. https://www.akisgyo.com/faaliyet-raporlari https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU

	UYUM DURUMU				AÇIKLAMA ve İLGİLİ LINKLER
	Evet	Hayır	Kısmen	İlgisiz	
A3. Raporlama					
A3.1 Faaliyet raporlarında ortaklığın sürdürülebilirlik performansına, hedeflerine ve eylemlerine ilişkin bilgi anlaşılabilir, doğru ve yeterli bir şekilde verilmiştir.	X				Şirket Faaliyet Raporu, Sürdürülebilirlik Raporu ve CDP Raporu vasıtasıyla performansını, eylemlerini ve hedeflerini kamuya açıklar. İlerleyen dönemlerde de bu uygulama devam edecektir. https://www.akisgyo.com/faaliyet-raporlari https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari https://www.akisgyo.com/CDP-raporlari
A3.2 Ortaklık tarafından, faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler (BM) 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarından hangileri ile ilişkili olduğuna ilişkin bilgi kamuya açıklanmıştır.	X				Şirketin Sürdürülebilirlik Raporu ve internet sitesinde Sürdürülebilirlik sekmesinde, faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları'nda hangileri ile ilişkili olduğu hakkında bilgi verilmektedir. https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-yaklasimimiz
A3.3 ÇSY konularında aleyhte açılan ve/veya sonuçlanan, ÇSY politikaları açısından önemli nitelikteki ve/veya faaliyetleri önemli ölçüde etkileyecek davalar kamuya açıklanmıştır.	X				SPK uygulamaları kapsamında Kurumsal Yönetişim ve bağlayıcı diğer tebliğler gereği dava süreçlerimiz olduğu takdirde KAP'ta ve akabinde kurumsal internet sitemizde açıklanmaktadır. Diğer konularda da mali tabloları etkileyecek ve açıklama gerektirecek önem ve büyüklükte bir dava olması durumunda açıklanacaktır. https://www.akisgyo.com/2022-yili-ozel-durum-aciklamalari
A4. Doğrulama					
A4.1 Ortaklığın ÇSY Kilit Performans ölçümleri bağımsız üçüncü tarafça doğrulanmış ve kamuya açıklanmıştır.			X		Şirket kendi verilerini kullanmak suretiyle sürdürülebilirlik performans ölçümlerini kamuya açıklamaktadır. Bu verilerin bir kısmı üçüncü taraf hizmet sağlayıcıları tarafından da teyit edilebilir ve ölçülebilir niteliktedir. İlerleyen dönemlerde bağımsız üçüncü taraflardan doğrulatma hizmeti alınması yönetimin takdirdir. https://www.akisgyo.com/faaliyet-raporlari https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU

	UYUM DURUMU				AÇIKLAMA ve İLGİLİ LINKLER
	Evet	Hayır	Kısmen	İlgisiz	
B. ÇEVRESEL İLKELER					
B1 Ortaklık, çevre yönetimi alanındaki politika ve uygulamalarını, eylem planlarını, çevresel yönetim sistemlerini (ISO 14001 standardı ile bilinmektedir) ve programlarını kamuya açıklamıştır.	X				Şirketin iştiraki olan ve şirketin sahibi olduğu AVM'leri yöneten Akyaşam Yönetim Hizmetleri ISO 14001 ve ISO 50001 belgelerini almıştır. Ayrıca şirket için yönetmeliklerle çevre ile ilgili bazı politikalar ve standartlar belirlenmiş olup, bunların bir kısmı kamuoyu ile paylaşılmıştır. Ek olarak, işletmelerin sürdürülebilir iş uygulamalarındaki yeşil taahhütlerini ve başarılarını doğrulamak ve teşvik etmek için geliştirilmiş bir sertifika programı olan Green Check sertifikası da alınmıştır. https://www.akisgyo.com/faaliyet-raporlari https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-sertifikalari
B2 Çevre yönetimine ilişkin bilgilerin verilmesinde hazırlanan çevresel raporlara ilişkin olarak raporun kapsamı, raporlama dönemi, raporlama tarihi, raporlama koşulları ile ilgili kısıtlar kamuya açıklanmıştır.	X				Sürdürülebilirlik Raporu kapsamında çevre ile ilgili olan bölümlerde raporun sınırı, raporlama dönemi, raporlama tarihi, veri toplama süreci ve raporlama koşullarıyla ilgili kısıtlamalar dahil detay bilgiler paylaşılmaktadır. https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari
B3 A2.1'de verilmiştir.					
B4 Menfaat sahipleri (Yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve çalışanlar gibi) bazında performans teşvik sistemleri kapsamında ödüllendirme kriterlerine dahil edilen çevresel hedefler kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket sahibi olduğu gayrimenkullerde hizmet sunduğu kiracı ve ziyaretçiler için sürdürülebilirlik kapsamında bazı verileri paylaşmakta ve bu konuların iyileştirilmesi için paydaşlara verilebilecek destekler üzerinde çalışmalar ve iş birlikleri yapmaktadır. Akasya AVM 2021 ve 2022 yılında BinBin Scooter ile yaptığı iş birliği kapsamında, karbon ayak izini azaltmayı ve misafirlerini elektrikli araç kullanımına teşvik etmeyi amaçlamıştır. E-Şarj ve BMW Borusan ile yapılan anlaşma ile hızlı şarj ünitesi kurulmuştur. Kiracılarımızdan H&M ile yaptığımız iş birliği kapsamında Akasya AVM ve Akbatı AVM lokasyonlarına geri dönüşüm kutusu yerleştirilmiş, 2022 yılında "Take Care" projesiyle Akasya ve Akbatı alışveriş merkezlerimizde toplam 2000 kg ürün toplanmıştır. Sürdürülebilir iş uygulamalarındaki yeşil taahhütlerimizi doğrulamak ve teşvik etmek için geliştirilmiş bir sertifika programı olan Green Check Yeşil Kontrol Belgesi alan ilk Alışveriş Merkezleri olduk. İş birliği yaptığımız firma çalışanlarının farkındalığını arttırmak ve katkılarını üst seviyeye çıkarmak için "Farklı Bir Şey Buldum" adlı ödüllü öneri sistemi başlatıldı. Alışveriş merkezlerimizin tuvaletlerindeki lavabolarda su tasarruflu bataryalar kullanılmaya başlanmış olup, bu sayede su tüketiminde 2021 yılına kıyasla %10 un üzerinde bir tasarruf sağlanmıştır. Alışveriş Merkezlerimizde kullanılan tüm aydınlatma armatürleri LED teknolojisi ile değiştirilmiş, bu sayede 2021 yılına kıyasla Akbatı ve Akasya %8 oranında tasarruf sağlamıştır. ESG konularında aktif çalışmak üzere "Sürdürülebilirlik Ekibi" oluşturulmuştur. Gönüllü katılımlar ile birlikte 2022 yılında 6 proje gerçekleştirilmiştir. https://www.akisgyo.com/faaliyet-raporlari https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU

	UYUM DURUMU				AÇIKLAMA ve İLGİLİ LINKLER
	Evet	Hayır	Kısmen	İlgisiz	
B. ÇEVRESEL İLKELER devam					
B5 Öncelikli olarak belirlenen çevresel sorunların iş hedeflerine ve stratejilerine nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket Kurumsal Sürdürülebilirlik Politikası, İklim Değişikliği ve Çevre Politikası ve Sürdürülebilirlik Raporu gibi çalışmalarla, çevresel sorunların iş hedeflerine ve stratejilerine nasıl entegre edildiğini açıklar. https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari https://www.akisgyo.com/politikalar
B6 A2.4'te verilmiştir.					
B7 Operasyon süreci dahil ortaklık değer zinciri boyunca tedarikçi ve müşterileri de kapsayacak şekilde çevresel konuların nasıl yönetildiği, iş hedeflerine ve stratejilere nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.			X		Politika ve hedeflerimizi tedarikçi ve müşterilerimize Çevre yönetimi alanındaki politikamıza uygun hedefleri tüm iş birlikçi firmalarımız ile paylaşıyoruz, beraberinde ekteki formu (EK.pdf) imza ediyorum. https://www.akyasam.com.tr/pdf/CevrePolitikasi_v3.pdf https://www.akyasam.com.tr/pdf/Satinalma_Proseduru_v3.pdf
B8 Çevre konusunda ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşlarının politika oluşturma süreçlerine dahil olup olmadığı ve bu kurum ve kuruluşlarla yapılan iş birlikleri kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket, çalışanları vasıtasıyla çevresel konularda politika oluşturma süreçlerine dahil olup, çevre ve genel anlamda Sürdürülebilirlik konusunda üye olduğu kuruluşlar ve iş birliği yaptığı STK'ları ve desteklediği faaliyetleri kamuoyu ile paylaşmaktadır. https://www.akisgyo.com/faaliyet-raporlari https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari
B9 Çevresel göstergeler (Sera gazı emisyonları (Kapsam-1 (Doğrudan), Kapsam-2 (Enerji dolaylı), Kapsam-3 (Diğer dolaylı), hava kalitesi, enerji yönetimi, su ve atık su yönetimi, atık yönetimi, biyoçeşitlilik etkileri) ışığında çevresel etkileri ile ilgili bilgileri dönemsel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket çevresel göstergeler ile ilgili olarak verileri aylık olarak hazırlamakta, gerekli olanları Sürdürülebilirlik Raporu ve Karbon Ayak İzi Raporu vasıtası ile kamuoyu ile paylaşmaktadır. https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari https://www.akisgyo.com/karbon-ayak-izi-raporlari
B10 Verileri toplamak ve hesaplamak için kullanılan standart, protokol, metodoloji ve baz yıl ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket verileri toplamak ve hesaplamak için kullandığı standart, protokol, metodoloji ve baz yıl ayrıntılarından gerekli gördüklerini Sürdürülebilirlik Raporu, Karbon Ayak İzi Raporu ve CDP Raporu'nda açıklar. https://www.akisgyo.com/CDP-raporlari https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari https://www.akisgyo.com/karbon-ayak-izi-raporlari

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU

	UYUM DURUMU				AÇIKLAMA ve İLGİLİ LINKLER
	Evet	Hayır	Kısmen	İlgisiz	
B. ÇEVRESEL İLKELER devam					
B11 Önceki yıllarla karşılaştırmalı olarak rapor yılı için çevresel göstergelerinin artış veya azalışı kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket Sürdürülebilirlik Raporu, CDP Raporu ve Karbon Ayak İzi Raporu'nda önceki yıllarla karşılaştırmalı olarak çevresel göstergelerini açıklar. https://www.akisgyo.com/CDP-raporlari https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari https://www.akisgyo.com/karbon-ayak-izi-raporlari
B12 Çevresel etkilerini azaltmak için kısa ve uzun vadeli hedefler belirlenmiş, bu hedefler ve geçmiş yıllarda belirlenen hedeflere göre ilerleme durumu kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket 2022 yılında yayımladığı Sürdürülebilirlik Raporu ile beraber ÇSY politikalarına ilişkin kısa ve uzun vadeli hedeflerini belirlemiş ve bu vesileyle kamuya açıklamıştır. https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari
B13 İklim krizi ile mücadele stratejisi oluşturulmuş ve planlanan eylemler kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket iklim krizi ile mücadele stratejisini Kurumsal Sürdürülebilirlik Politikası ve İklim Değişikliği ve Çevre Politikası vasıtası ile açıklamıştır. Ayrıca düzenli olarak enerji tüketimleri ve karbon salınımlarıyla ilgili çalışma, değerlendirme ve tüketim azaltıcı uygulamalar hayata geçirilmekte ve bu bilgiler Sürdürülebilirlik Raporu ve CDP Raporu vasıtası ile kamuoyu ile paylaşılmaktadır. Şirket 2021 yılında ilk defa karbon ayak izi ölçümü çalışmalarını da tamamlamış ve raporlamıştır. Bu raporlamaya 2022 yılında da devam edilecektir. https://www.akisgyo.com/CDP-raporlari https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari https://www.akisgyo.com/politikalar

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU

	UYUM DURUMU				AÇIKLAMA ve İLGİLİ LINKLER
	Evet	Hayır	Kısmen	İlgisiz	
B. ÇEVRESEL İLKELER devam					
B14 Ürünler ve/veya hizmetlerin çevreye potansiyel olumsuz etkisini önlemek veya bu etkileri minimuma indirmek amacıyla program ya da prosedürler oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket Sürdürülebilirlik Kavramını öncelikleri arasına 2019 yılı itibarıyla almış olup, güncel olarak sunduğu ürün, hizmet ve sahip olduğu mekanlara ulaşım konusunda çevreye olumsuz etkileri minimize etmek için bir dizi program konusunda çalışma ve iş birlikleri yapmakta olup, bunlardan hayata geçenleri ilgili yılların Sürdürülebilirlik Raporları vasıtasıyla kamuya açıklamaya devam edecektir. Şirket elektrik tüketimlerinin azaltılması amacıyla Akasya ve Akbatı'daki ofislerinde ve ortak alanlarında yenilenebilir enerji kullanmaktadır. Ayrıca ziyaretçilerimizin AVM'lerimize gelirken açığa çıkardıkları sera gazı emisyonlarını azaltmak amacıyla çeşitli iş birlikleri yapılmaktadır. AVM'lerimizde elektrikli araçlar şarj istasyonları ve scooterlar için ise istasyonlar bulunmaktadır. https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari
Üçüncü tarafların (örn. tedarikçi, alt yüklenici, bayi vb.) sera gazı emisyon miktarlarında azaltım sağlamaya yönelik aksiyonlar alınmış ve bu aksiyonlar kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket Sürdürülebilirlik Kavramını öncelikleri arasına 2019 yılı itibarıyla almış olup, güncel olarak sunduğu ürün, hizmet ve sahip olduğu mekanlara ulaşım konusunda çevreye olumsuz etkileri minimize etmek için bir dizi program konusunda çalışma ve iş birlikleri yapmakta olup, bunlardan hayata geçenleri ilgili yılların Sürdürülebilirlik Raporları vasıtasıyla kamuya açıklamaya devam edecektir. Şirket elektrik tüketimlerinin azaltılması amacıyla Akasya ve Akbatı'daki ofislerinde ve ortak alanlarında yenilenebilir enerji kullanmaktadır. Ayrıca ziyaretçilerimizin AVM'lerimize gelirken açığa çıkardıkları sera gazı emisyonlarını azaltmak amacıyla çeşitli iş birlikleri yapılmaktadır. AVM'lerimizde elektrikli araçlar şarj istasyonları ve scooterlar için ise istasyonlar bulunmaktadır. https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari
B15 Çevresel etkileri azaltmaya yönelik girişim ve projelerin sağladığı çevresel fayda/kazanç ve maliyet tasarrufları kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket atıkların bertaraf edilmesi, çevreye etkilerinin minimuma indirgenmesi, geri dönüştürülebilir malzemelerin kaynağına ulaştırılması gibi birçok konuda aksiyon almakta olup, bunlardan gerekli görülenler sağlanan çevresel fayda/kazanç ve maliyet tasarrufları ile birlikte ilgili yılların Sürdürülebilirlik Raporu ve CDP Raporu vasıtasıyla kamuya açıklanmaya devam edilecektir. https://www.akisgyo.com/CDP-raporlari https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU

	UYUM DURUMU				AÇIKLAMA ve İLGİLİ LINKLER
	Evet	Hayır	Kısmen	İlgisiz	
B. ÇEVRESEL İLKELER devam					
B16 Enerji tüketimi (doğal gaz, motorin, benzin, LPG, kömür, elektrik, ısıtma, soğutma vb.) verileri Kapsam-1 ve Kapsam-2 olarak kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket enerji tüketim verilerini aylık olarak hazırlamakta, Sürdürülebilirlik Raporu, CDP Raporu ve Karbon Ayak İzi Raporu vasıtası ile kamuoyu ile paylaşmaktadır. https://www.akisgyo.com/CDP-raporlari https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari https://www.akisgyo.com/karbon-ayak-izi-raporlari
B17 Raporlama yılında üretilen elektrik, ısı, buhar ve soğutma hakkında kamuya açıklama yapılmıştır.	X				Şirket enerji tüketim verilerini aylık olarak hazırlamakta, Sürdürülebilirlik Raporu, CDP Raporu ve Karbon Ayak İzi Raporu vasıtası ile kamuoyu ile paylaşmaktadır. https://www.akisgyo.com/CDP-raporlari https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari https://www.akisgyo.com/karbon-ayak-izi-raporlari
B18 Yenilenebilir enerji kullanımının artırılması, sıfır veya düşük karbonlu elektriğe geçiş konusunda çalışmalar yapılmış ve kamuya açıklanmıştır.	X				Akiş GYO olarak sürdürülebilirliğe önem veriyor ve bu konuda çalışmalar yapıyoruz. AVM'lerimizde yenilenebilir enerji yatırımını ve kullanımını yaygınlaştırmak amacıyla IRECS International tarafından verilen I-REC Uluslararası Yenilenebilir Enerji Sertifikası alınmıştır. Bu kapsamda Akasya ve Akbatı ofislerimizde ve ortak alanlarımızda yenilenebilir enerji kullanılmaktadır. 2021 yılında ilk defa karbon ayak izi ölçülmüştür, rapor ve rapora ilişkin bilgilendirme internet sitemizde mevcuttur. İyi uygulamalar 2022 yılında da devam etmiştir. https://www.akisgyo.com/CDP-raporlari https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari https://www.akisgyo.com/karbon-ayak-izi-raporlari https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-sertifikalari
B19 Yenilenebilir enerji üretim ve kullanım verileri kamuya açıklanmıştır.	X				Şirketin halihazırda sahibi olduğu ve iştiraki vasıtasıyla yönetimini üstlendiği AVM ortak alanlarında ve merkez ofislerinde yenilenebilir enerji kullanılmaktadır. https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari https://www.akisgyo.com/karbon-ayak-izi-raporlari https://www.akisgyo.com/CDP-raporlari
B20 Enerji verimliliği projeleri yapılmış ve enerji verimliliği projeleri sayesinde elde edilen enerji tüketim ve emisyon azaltım miktarı kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket enerji verimliliği projeleri yapar ve bu çalışmalar sayesinde enerji tüketim ve emisyon azaltım miktarını Sürdürülebilirlik Raporu, CDP Raporu ve Karbon Ayak İzi Raporu vasıtasıyla kamuoyu ile paylaşmaya devam edecektir. https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari https://www.akisgyo.com/karbon-ayak-izi-raporlari https://www.akisgyo.com/CDP-raporlari

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU

	UYUM DURUMU				AÇIKLAMA ve İLGİLİ LINKLER
	Evet	Hayır	Kısmen	İlgisiz	
B. ÇEVRESEL İLKELER devam					
B21 Su tüketimi, varsa yer altından veya yer üstünden çekilen, geri dönüştürülen ve deşarj edilen su miktarları, kaynakları ve prosedürleri kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket geri dönüştürülen ve yağmur sularının depolanması suretiyle daha düşük miktarda su tükettiğini Sürdürülebilirlik Raporu vasıtasıyla kamuoyu ile paylaşmaya devam edecektir. https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari
B22 Operasyonlar veya faaliyetlerinin herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine (Emisyon Ticaret Sistemi, Cap & Trade veya Karbon Vergisi) dâhil olup olmadığı kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket operasyonları veya faaliyetleri herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine (Emisyon Ticaret Sistemi, Cap & Trade veya Karbon Vergisi) dâhil değildir. https://www.akisgyo.com/faaliyet-raporlari
B23 Raporlama döneminde biriken veya satın alınan karbon kredisi bilgisi kamuya açıklanmıştır.				X	Şirket birikebilecek veya satın alınabilecek karbon kredisiyle ilgili çalışmalar yapmaktadır. Neticelenmesi durumunda bu bilgiler Sürdürülebilirlik Raporu ile kamuoyu ile paylaşılacaktır. https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari https://www.akisgyo.com/faaliyet-raporlari
B24 Ortaklık içerisinde karbon fiyatlandırması uygulanıyor ise ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.				X	Şu an için Şirket bünyesinde karbon fiyatlandırması uygulanmamaktadır. https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari https://www.akisgyo.com/faaliyet-raporlari
B25 Ortaklığın çevresel bilgilerini açıkladığı platformlar kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket UN Global Compact üyeliği kapsamında senelik ilerleme raporu olarak da kabul edilen Sürdürülebilirlik Raporu'nu kamuya açıklamak suretiyle paydaşlarıyla paylaşır. Bunun dışında projeler özelinde ÇED raporu vb. başvurular olursa halka açık bir şirket olarak bunları kamuya açıklamakla yükümlüdür. Şirket ayrıca CDP ve Karbon Ayak İzi Raporlaması yapmaktadır. https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari https://www.akisgyo.com/karbon-ayak-izi-raporlari https://www.akisgyo.com/CDP-raporlari https://www.akisgyo.com/faaliyet-raporlari

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU

	UYUM DURUMU				AÇIKLAMA ve İLGİLİ LINKLER
	Evet	Hayır	Kısmen	İlgisiz	
C. SOSYAL İLKELER					
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları					
C1.1 İnsan Hakları Evrensel Beyannamesi, Türkiye'nin onayladığı ILO Sözleşmeleri ve diğer ilgili mevzuatı kapsayacak şekilde Kurumsal İnsan Hakları ve Çalışan Hakları Politikası oluşturulmuş, politikanın uygulanmasıyla ilgili sorumlular belirlenmiş ve politika ile sorumlular kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket Personel Yönetmeliği, 2003 yılında yürürlüğe giren 4857 sayılı İş Kanunu'nun getirdiği düzenlemelere göre oluşturulmuş olup, personelin işe alımından ayrılışına kadar geçen sürecin politikaları ve uygulamalarını kapsamaktadır. 2011 yılında uygulamaya konulan Personel Yönetmeliği, İş Kanunu'ndaki güncellemeler ile İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu, Türk Borçlar Kanunu, KVKK'nın yürürlüğe girmesi ve gelişen teknolojinin çalışma hayatında yarattığı değişimler göz önüne alınarak 2017 yılında revize edilmiştir. Şirketin 2022 Faaliyet Raporu'nda İnsan Kaynakları politikası 4. Bölüm Menfaat Sahipleri kısmında yer almaktadır. https://www.akisgyo.com/politikalar
C1.2 Tedarik ve değer zinciri etkileri de gözetilerek adil iş gücü çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamı ve konularına (cinsiyet, ırk, din, dil, medeni durum, etnik kimlik, cinsel yönelim, cinsiyet kimliği, ailevi sorumluluklar, sendikal faaliyetler, siyasi görüş, engellilik, sosyal ve kültürel farklılıklar vb. konularda ayırım yapılmaması gibi) çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.	X				Şirket internet sitesinde "Çeşitlilik ve Fırsat Eşitliği Politikası" bulunmaktadır, ayrıca Personel Yönetmeliği ve İnsan Kaynakları politikalarında bu konular mevcuttur. Çalışanlar arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması için önlemler alınır. 2022 yılı içerisinde çalışanlar Toplumsal Cinsiyet Eşitliği eğitimi almışlardır. Akiş GYO, ayrıca Sürdürülebilirlik Akademisi ve İngiliz denetim şirketi Intertek iş birliği ile gerçekleştirilen bağımsız denetim sonrasında, gayrimenkul sektöründe "İş'te Eşit Kadın" Sertifikası'nı almaya hak kazanan ilk şirket olmuştur. Akiş GYO Yönetim Kurulunun %44'ünü kadın çalışanlar oluşturmaktadır. Akiş GYO Üst Yönetim kadrosunun %50'sini, Yönetim kadrosunun (yönetici ve müdür) %33'ünü, şirket genelinin ise %44'ünü kadın çalışanlar oluşturmaktadır. Kadın çalışanların yaş ortalaması 39, erkek çalışanların yaş ortalaması 40'tır. Akyaşam'da Yönetim kadrosunun %41'ini şirket genelinin ise %25'ini kadın çalışanlar oluşturmaktadır. Çalışılan taşeron firmaların %38'ini kadın çalışanlar oluşturmaktadır, kadın çalışanların yaş ortalaması 39, erkek çalışanların yaş ortalaması 36'dır. https://www.akisgyo.com/faaliyet-raporlari https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU

	UYUM DURUMU				AÇIKLAMA ve İLGİLİ LINKLER
	Evet	Hayır	Kısmen	İlgisiz	
C. SOSYAL İLKELER devam					
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları devam					
C1.3 Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin (düşük gelirli kesimler, kadınlar vb.) veya azınlık haklarının/fırsat eşitliğinin gözetilmesi konusunda değer zinciri boyunca alınan önlemler kamuya açıklanmıştır.	X				Akiş GYO 2022 yılında da özellikle fırsat eşitliği kapsamında paydaşlarına yönelik olarak bir dizi eğitim ve gelişim olanağı sağlamaya devam etmiştir. Teknik ve Operasyon Departmanları için etkin karar verme, problem çözme ve stres yönetimi konularında 8 modülden oluşan Sihirli Paylaşımlar Eğitim Programı organize edilmiş olup, 46 çalışanın yüz yüze katılımıyla 32 saat olarak gerçekleşmiştir. Danışma ekipleri için düzenlenen eğitimlerdeyse toplam 16 kişiye 45 saat süren eğitim verilmiştir. 2022 yılında kadın çalışanlarımız özelinde kişi başına düşen eğitim saati 29.3'tür. Eğitim ve gelişim uygulamalarına ek olarak Akyaşam taşeron hizmet çalışanlarımızın önerilerini dinleyebilmek adına 2022 Temmuz ayında FARKLI BİR ŞEY BULDUM!-ÖNERİ SİSTEMİ uygulamaya alınmıştır. Ayrıca 2022 senesi içerisinde gönüllülük esası ile genç bir çalışanın mentor olarak kendi bilgi/deneyim ve bakış açısını daha deneyimli olan yöneticiye aktararak destek olma amacını taşıyan Tersine Mentorluk programının uygulamaya alınmasıyla geleceğin liderleri olan genç çalışanların güçlendirilmesi hedeflenmiştir. https://www.akisgyo.com/faaliyet-raporlari https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari
C1.4 Ayrımcılığı, eşitsizliği, insan hakları ihlallerini, zorla çalıştırmayı ve çocuk işçi çalıştırılmasını önleyici ve düzeltici uygulamalara ilişkin gelişmeler kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket çalışanları arasında ırk, din, dil ve cinsiyet ayrımı yapılmaması ve çalışanların şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal kötü muamelelere karşı korunması için önlemler alınır. Etik süreci, çalışanları bu yönde koruyacak uygulamaları bünyesinde bulundurur. (Etik Hat, Etik Temsilcisi, Etik Komitesi vb.) https://www.akisgyo.com/faaliyet-raporlari https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU

	UYUM DURUMU				AÇIKLAMA ve İLGİLİ LINKLER
	Evet	Hayır	Kısmen	İlgisiz	
C. SOSYAL İLKELER devam					
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları devam					
C1.5 Çalışanlara yapılan yatırım (eğitim, gelişim politikaları), tazminat, tanınan yan haklar, sendikalaşma hakkı, iş/hayat dengesi çözümleri ve yetenek yönetim konularına çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.	X				Şirketin internet sitesi vasıtasıyla Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası, Tazminat Politikası, Ücret Politikası gibi politikalar kamuoyu ile paylaşılmaktadır. Personel Yönetmeliği Çalışma Şartları ve Çalışma Yaşamının Düzenlenmesi bölümünde mevcuttur. Çalışanlara kendilerini sürekli olarak geliştirebilecekleri eğitim ve gelişim fırsatları sunulur. Sürdürülebilir ekonomik ve sosyal gelişimin şirket çalışanlarının her seviyede gerekli donanımına sahip olacakları eğitim ve gelişim olanaklarıyla mümkün olduğuna inanılır. Amaç eğitim ve gelişimde fırsat eşitliği sağlayarak sürekli öğrenme ve gelişim kültürüne sahip çalışanlarla gelecekteki başarıyı garanti altına almaktır. Eğitim ve gelişim fırsatlarının yanında organizasyonu sürdürülebilir kılmak için yetenek yönetimi kapsamında üst yönetim ve çalışanlara yedekleme ve kariyer yönetim sistemi uygulanmaktadır. https://www.akisgyo.com/politikalar https://www.akisgyo.com/faaliyet-raporlari https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari
Çalışan şikâyetleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmalar oluşturularak uyumazlık çözüm süreçleri belirlenmiştir.	X				Akiş GYO, İnsan Kaynakları Politikasında çalışanlarına açık kapı olanağı sunar. Politikaya göre her çalışanın işiyle ve şirket ile ilgili her türlü konuda Genel Müdür'e ve departman üst yöneticilerine rahatlıkla ulaşabilmesi sağlanır. Anlaşmazlıkların çözümünde insan kaynakları arabuluculuk rolü üstlenir. İş Kanunu ile iş davalarında uzlaşmacı bir platformdan yararlanılır. İş hukuku boyutunda ise bu alandaki uzman dış firmanın uzmanlığından yararlanılır. Belirli aralıklarla 2 Çift Laf Edelim ve İKahve kapsamında İK ile departmanlar bir araya gelerek departmanların taleplerini ilettikleri sohbetler gerçekleşir. Ayrıca Şirket etik süreci çalışanları ve şirketi bu yönde koruyacak uygulamaları bünyesinde bulundurur. (Etik Hat, Etik Temsilcisi, Etik Komitesi vb.) https://www.akisgyo.com/faaliyet-raporlari https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari
Çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik olarak raporlanan dönem içinde yapılan faaliyetler kamuya açıklanmıştır.	X				Akiş GYO, her iki senede bir olmak üzere içinde yaşadığımız çalışma hayatımızın Güvenilirlik, Saygı, Hakkaniyet, Gurur, Takım Ruhu boyutlarına odaklanarak bu alanlardaki mevcut durumumuzun resmini "Güven Endeksi" ile çeken bağımsız ve çağdaş bir yönetim aracı olan Great Place to Work (GPTW) ile Çalışan Bağlılığı Araştırması yapmaktadır. Çalışanlardan gelen geribildirimler doğrultusunda odak alanları ve önceliklere göre "Gönüllü Çalışan Ekibi" ve "Yöneticilerden oluşan Sponsorlarla" ihtiyaç duyulan, memnuniyet ve mutluluk yaratan uygulamaların geliştirilmesi sağlanmaktadır. Hedef; çalışanların güvenle bağlandıkları, yaptıkları işten, işyerinden gurur duydukları, çalışma arkadaşları ile uyum ve iş birliği içinde çalıştıkları mutlu ortamı "Çalışmak İçin En İyi Yer" olma yolunda birlikte daha iyiye taşımaktır. 2021 yılında yapılan anketle şirketimizin Genel Algı ve Güven Endeks sonucu %78 olarak ölçümlenmiştir. Yapılan kıyaslama çalışmasında aynı dönemde ankete katılan Tüm Şirketlerin Ortalaması Genel Algı %75, Güven Endeksi ise %74'tür. Akiş GYO olarak, anket çıktılarına göre 2022 yılı boyunca gönüllü ekiplerle birlikte iyileştirme alanlarımıza dair aksiyonlarımızı belirleyip sahiplenerek hayata geçirmiş bulunmaktayız. (31.12.2022 itibarıyla 3 ana başlıkta belirlenen 15 aksiyon adımından 13'ü uygulamaya alınmıştır.) https://www.akisgyo.com/faaliyet-raporlari https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari https://www.akisgyo.com/politikalar

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU

	UYUM DURUMU				AÇIKLAMA ve İLGİLİ LINKLER
	Evet	Hayır	Kısmen	İlgisiz	
C. SOSYAL İLKELER devam					
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları devam					
C1.6 İş sağlığı ve güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X				Çalışan iş sağlığı ve güvenliği konusunda en önemli yol gösterici İSG Politikasıdır. İSG çalışmaları, ilgili mevzuat gereklilikleri ve Şirket İSG Politikası ile uyumlu olarak yönetilir. Şirket İş Sağlığı ve Güvenliği Politikamız çerçevesinde Akiş GYO ve çalışanları olarak, yasal mevzuat ve düzenlemelere uyar, sağlıklı ve güvenli bir çalışma ortamı yaratılır. İş Sağlığı ve Güvenliği açısından az tehlikeli sınıfta faaliyet gösteren bir şirket olsak da iş gücünün sağlık ve güvenliğine en yüksek derecede önem göstererek tüm departmanlarda sıfır kaza odaklı bir İSG yönetim yaklaşımı geliştirilir. Gerekli görülen yerlerde iyileştirmeler hızla gerçekleştirilir, önleyici tedbir, tehlikeli durum ile acil durum planlarının güncel ve yerinde olduğundan emin olunur. Tüm süreçlerin yönetilmesinde yerel mevzuatlara uygun hareket edilir. Şirketin iştiraki olan ve şirketin sahibi olduğu AVM'leri yöneten Akyaşam Yönetim Hizmetleri proseslerinde ISO 45001 Dakks Sertifikasyonunu devam ettirmektedir. Şirketimizde Covid-19 vakalarını takip etmek ve yayılımı önlemek amacıyla Covid-19 Komitesi çalışmalarına devam etmektedir. https://www.akisgyo.com/faaliyet-raporlari https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari https://www.akisgyo.com/politikalar
İş kazalarını önleme ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemler ve kaza istatistikleri kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket iş kazalarını ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemleri ve kaza istatistiklerini iç prosedürler gereği yönetime aylık olarak raporlar. 2022 yılında gerçekleşen iş kaza sayıları 2023 yılında yayımlanacak olan Faaliyet ve Sürdürülebilirlik raporlarında paylaşılacaktır. https://www.akisgyo.com/faaliyet-raporlari https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari
C1.7 Kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket internet sitesinde KVKK Politikası ve Bilgi Güvenliği Politikası bulunmaktadır. Mevcut çalışanlara, birinci derece yakınlarına ve yeni işe giren çalışanlara Açık Rıza Beyanı ve Aydınlatma metni imzalatılır. ISO27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi kapsamında gerekli bildirimler yapılmaktadır. Üçüncü partilerle de şirket politikalarıyla uyumluluk çalışmaları devam etmektedir. https://www.akisgyo.com/faaliyet-raporlari https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari https://www.akisgyo.com/politikalar

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU

	UYUM DURUMU				AÇIKLAMA ve İLGİLİ LINKLER
	Evet	Hayır	Kısmen	İlgisiz	
C. SOSYAL İLKELER devam					
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları devam					
C1.8 Etik politikası oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket internet sitesinde İş Etiği ilkeleri yayınlanmaktadır. İş Etiği İlkeleri tüm iş yapış süreçlerinin temel yol göstericisi konumundadır. Akiş GYO tüm iş süreçlerinde ve ilişkilerinde İş Etiği İlkelerine bağlılığı ön koşul sayar ve kurumsal kültürün temel taşlarından biri olarak görür. Her sene Etik Haftasında etkinlikler düzenlenir ve etik konusuna dikkat çekilir. Her ay Etik Pop-Up'ları oluşturulur. Bu faaliyetler Akkök Grup genelinde yönetilmektedir. https://www.akisgyo.com/faaliyet-raporlari https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari https://www.akisgyo.com/politikalar
C1.9					
C1.10 Çalışanlara ÇSY politikaları ve uygulamaları konusunda bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenlenmiştir.	X				ÇSY Politikaları ve uygulamaları kapsamında çalışanlara bilgilendirme toplantıları yasal çerçevede sürekli yapılmaktadır. Şirket bünyesinde altı ayda bir iş sonuçlarının paylaşıldığı bir toplantı olan "İş Sonuçları Paylaşım Platformu" ve aylık olarak çalışanlara diğer departmanlar tarafından gerçekleştirildikleri önemli işler veya işlemlere ilişkin bilgilendirme toplantıları olan "AkişTalks!" yapılmaktadır. https://www.akisgyo.com/faaliyet-raporlari https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari
C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler					
C2.1 Müşteri şikâyetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin müşteri memnuniyeti politikası düzenlenmiş ve kamuya açıklanmıştır.	X				Şirketin müşteri memnuniyet prosedürü bulunmakta olup, bu bilgi internet sitemizde paylaşılmıştır. https://www.akisgyo.com/musteri-memnuniyeti
C2.2 Paydaşlarla yürütülen iletişim (hangi paydaş, konu ve sıklık) hakkında bilgiler kamuya açıklanmıştır.	X				Şirketin internet sitesinde Yatırımcı İlişkileri sekmesinde Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası mevcut olup, paydaş iletişiminin detaylarını içermektedir. Ayrıca paydaş iletişimi olarak kurumsal iletişim tarafından kamu iletişim basın bültenleri paylaşımı, internet sitesi bilgilendirmeleri ve sosyal medya iletişimleriyle gerçekleştirilmektedir. Ayrıca Sürdürülebilirlik Raporu'nda paydaş iletişim sıklığı ve iletişim mecrası bilgisi yer almaktadır. https://www.akisgyo.com/politikalar https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU

	UYUM DURUMU				AÇIKLAMA ve İLGİLİ LINKLER
	Evet	Hayır	Kısmen	İlgisiz	
C. SOSYAL İLKELER devam					
C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler devam					
C2.3 Raporlamalarda benimsenen uluslararası raporlama standartları açıklanmıştır.	X				Şirketin Sürdürülebilirlik Raporu GRI Temel standardına uygun bir şekilde yayımlanmaktadır. https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari
C2.4 Sürdürülebilirlik ile ilgili benimsenen prensipler, imzacı veya üye olunan uluslararası kuruluş, komite ve ilkeler kamuya açıklanmıştır.	X				Şirket UN Global Compact programı katılımcısı olup bu bilgiyi kamuya açıklamıştır. https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari https://www.akisgyo.com/faaliyet-raporlari
C2.5 Borsa İstanbul'un ve/veya uluslararası endeks sağlayıcıların sürdürülebilirlik endekslerinde yer almak için geliştirmelerde bulunulmuş, çalışmalar yürütülmüştür.	X				Şirket Borsa İstanbul tarafından kamuoyuna açıklandığı üzere Sürdürülebilirlik Endeksi'nde yer almaktadır. https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari https://www.akisgyo.com/faaliyet-raporlari
D. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ					
D1 Sürdürülebilirlik alanındaki tedbirler ve stratejilerin belirlenmesinde menfaat sahiplerinin görüşlerine başvurulmuştur.	X				Şirket Sürdürülebilirlik Önceliklerini belirlerken paydaş analizi yapmış ve onlardan geri bildirimler almıştır. Ayrıca dönemsel olarak tüm şirket çalışanlarının katılımıyla 2 gün süren Stratejik Bakış Çalıştayı yapılmaktadır. Çalışanların söz sahibi olduğu bu çalıştayda; Kısa - Orta - Uzun Vadeli şirket stratejileri, şirket kültürü, temel değerler ve özellikler, vizyon, misyon, hedefler ve strateji haritası belirlendi ve bu stratejiler doğrultusunda KPI'lar yeniden düzenlenmektedir. Ayrıca departmanların tüm iş süreçleri gözden geçirilerek revizyonlar yapılmaktadır. Sürdürülebilirlik kapsamında yapılacak uygulamalar& geliştirilecek projeler için iş ortaklarının görüşleri alınmaktadır. Çalışanlar, yatırımcılar, hissedarlar ve kamuya yapılması gereken bilgilendirmeler azami dikkat ve özen ile yapılmakta olup yatırımcı ilişkileri departmanı vasıtasıyla menfaat sahipleriyle de iletişim kurulmaktadır. https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari https://www.akisgyo.com/faaliyet-raporlari

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK UYUM RAPORU

	UYUM DURUMU				AÇIKLAMA ve İLGİLİ LINKLER
	Evet	Hayır	Kısmen	İlgisiz	
D. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ devam					
D2 Sosyal sorumluluk projeleri, farkındalık etkinlikleri ve eğitimler ile sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemi hakkında farkındalığın artırılması konusunda çalışmalar yapılmıştır.	X				Şirket sosyal sorumluluk projeleri, farkındalık etkinlikleri ve eğitimler ile sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemi hakkında farkındalığın artırılması konusunda çalışır, paydaşları ve iş birliği yaptığı kurumlar nezdinde bu bilincin yerleşmesi konusunda öncülük eder. Şirketteki gönüllü çalışanlardan oluşan 'Akiş Gönüllüler Ekibi' ile sosyal sorumluluk projeleri kapsamında çalışmalar, çalışanların katılımıyla yürütülmektedir. Özel/Önemli günlerde hediye olarak sivil toplum kuruluşlarına bağışlar yapılmaktadır. Sürdürülebilirlik kapsamında sosyal medya kullanıcılarımıza farkındalık yaratıcı içerikler oluşturulmaktadır. Sürdürülebilirliği desteklemek açısından "Dünya Günü" "Plastiksiz Temmuz" "Orman Haftası" "Çevre Günü" ve "Sürdürülebilirlik Günü"ne özel Sürdürülebilirlik Çarkı aktivitesi vb. aktiviteler sosyal medya üzerinden kullanıcılarla paylaşılarak farkındalık yaratılmıştır. AVM'lerimizdeki markaların sürdürülebilirlik kapsamında yaptığı çalışmaları sosyal medya hesaplarımızda paylaşılmaktadır. Akiş GYO, küresel iklim krizine karşı sürdürülebilir ve inovatif çevre teknolojileri geliştiren ecording uygulaması ile yaptığı iş birliğiyle ormanlara hayat vermeyi sürdürüyor. Gerçekleştirilen bu iş birliğiyle bugüne kadar 119.000 tohum topunu, insansız hava araçları ecodrone'lar aracılığıyla ağaçlandırmaları zor alanlara atarak toprakla buluşturan Akiş GYO, bu girişim ile ekolojik yaşamın sürdürülebilirliğine katkıda bulunacak. Yaşam Akademisi projesi kapsamında Akbatı'da "Doğa Dostu Gıda için Ekolojik Bilinç" paneli düzenlenerek sürdürülebilirlik ile ilgili farkındalık yaratılmıştır. H&M ile marka iş birliği "Atık Ürünlerden Üretilen Kumaşlardan Yapılan Ürünler" sergisi Akbatı'da sergilenerek ziyaretçilerin geri dönüşüm bilincinin oluşturulmasında katkı sağlamıştır. Akasya'da ise Nivogo firmasıyla iş birlikleri yapılarak döngüsel ekonomi ve ileri dönüşüm hakkında kişiselleştirme atölyeleri ile sürdürülebilirliğin önemine dikkat çekildi. Aynı zamanda Türkiye'nin ilk "Döngüsel Mağazası" Nivogo Akasya'da açılmış oldu. Akiş GYO, 2022 yılında sürdürülebilirlik Startup'ları ve STK'larla iş birlikleri kapsamında, Givin, WWF, Devr-i Daim, ve Vahaa gibi kurumlarla çalışarak pek çok farklı sürdürülebilirlik deneyimini ziyaretçileri ile buluşturmuştur. https://www.akisgyo.com/surdurulebilirlik-raporlari https://www.akisgyo.com/faaliyet-raporlari

Dönem İçi Önemli Gelişmeler

a) Gayrimenkul Değerleme Şirket Seçimi

Şirketimiz almış olduğu Yönetim Kurulu kararı uyarınca, 2022 yılı içerisinde Şirketimiz portföyünde bulunan ve değerlendirme yaptırılması gereken aşağıdaki varlıklar için;

- Akasya AVM için REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- Akbatı AVM için REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- Akasya Projesi için REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- Akasya Sosyal Tesis için REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- Uşaklıgil Projesi için Lotus Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
- Caddebostan Projesi için Lotus Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
- Erenköy Projesi için Lotus Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

firmalarının seçilmesine, portföye 2022 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için ise Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve REEL Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile çalışılmasına karar verilmiştir.

b) Bağımsız Denetçi Seçimi

Şirketimizin 2022 yılı dönemindeki mali tablo ve raporlarının denetlenmesi için Denetimden Sorumlu Komite'nin raporu doğrultusunda PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nin seçimi 31 Mart 2022 tarihinde yapılan 2021 yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısında kabul edilmiştir.

c) Şirketimizin Kar Payı Ödemesi

Şirketimizin 2021 yılına ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: II, No: 14.1 Sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş konsolide finansal tablolarımızda yer alan net dönem karı 237.917.449,00 TL olmasına karşın Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş mali tablolarımızda

342.169.270,08 TL net dönem zararı bulunması sebebiyle Şirketimiz kar dağıtım politikası çerçevesinde 2021 yılı Olağan Genel Kurulu'nda kar dağıtımı yapılmamasına karar verilmiştir.

d) Kredi Kullanımı ve İpotek Tesisi

Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'den ("Banka") kullanmış olduğumuz 117.516.666 ABD Doları anapara tutarlı kredilerimiz, 2020 yılında Şirketimiz ve Banka'nın mutabakatı ile 1+6,5 yıl olarak yenilenmiştir. 2021 yılı içinde Şirketimiz ve Banka'nın mutabakatı ile yenilemenin 6,5 yıllık ikinci fazında kredi bakiyesinin 40.000.000 ABD Doları tutarındaki kısmı Türk Lirası cinsinden, kalan kısmı ise ABD Doları cinsinden 6,5 yıl vadeli, vade sonunda %15 balon ödeme içerecek ve kalan tutar aylık eşit taksitli olarak ödenecek şekilde yenilenmiştir. Şirketimizce 2022 yılı Mayıs ayında 20.542.964 USD tutarındaki kredi borcumuz kapatılmış ve 327.643.848 TL tutarında kredi kullanılmıştır. Kullanılmış olan Türk Lirası cinsinden kredi kapatılan krediler ile aynı ödeme şartları ile kullanılmış olup sabit faizlidir. Şirketimizin Banka'ya olan borçlarına ilişkin olarak Akbatı AVM' üzerinde 500.000.000 TL tutarında serbest istifade hakkı ile 3. derece ipotek verilmiş olup aynı zamanda Akbatı AVM üzerinde bulunan 62.140.000 ABD Doları tutarındaki 1. derece ipotek Banka tarafından fek edilmiştir. Bununla birlikte Banka'nın Erenköy projesi üzerinde bulunan 300.000.000 TL tutarındaki ipotegi 100.000.000 TL arttırarak 400.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Çiftelhavuzlar arsası üzerinde bulunan 29.500.000 TL tutarındaki ipotek ise 170.500.000 TL artırılarak 200.000.000 TL'ye çıkartılmıştır.

e) Payların Geri Alınması

Şirketimizce 2022 yılında herhangi bir hisse geri alımı yapılmamış olup, 31.12.2022 tarihi itibarıyla Şirketimizce 5.331.099 nominal adet kendi payımız iktisap edilmektedir.

f) Enerji Tedarik Sözleşmesi

Şirket portföyünde yer alan Akbatı ve Akasya Alışveriş Merkezlerinde kullanılmak üzere enerji firmalarından alınan teklifler fiyatlandırma ve sözleşme şartları açısından değerlendirilmiş, ve Şirketimiz ve SEPAŞ

arasında akdedilen 29.11.2021 tarihli “Elektrik Satış Sözleşmesi” kapsamında 01.01.2022-31.12.2022 tarihleri arasındaki dönemde SEPAŞ tarafından Akbatı ve Akasya Alışveriş Merkezlerimizde kullanılmak üzere Şirketimize elektrik enerjisi satışı ve/veya kapasitesinin tahsisi hizmeti verilmiş olup 02.12.2022 tarihinde imzalanan Elektrik Satış Sözleşmesi kapsamında da 01.01.2023-31.12.2023 tarihleri arasındaki dönemde SEPAŞ tarafından Akbatı ve Akasya Alışveriş Merkezlerimizde kullanılmak üzere Şirketimize elektrik enerjisi satışı ve/veya kapasitesinin tahsisi hizmeti verilmesine karar verilmiştir.

g) Borçlanma Aracı İhracı

Şirketimiz tarafından en fazla 250.000.000,00 TL'ye kadar tahvil, paya dönüştürülebilir tahvil, değiştirilebilir tahvil ve finansman bonosu dahil borçlanma araçlarının, halka arz edilerek veya halka arz edilmeksizin yurt içinde ve/veya yurt dışında ihraç edilmesine karar verilmiş olup yapılan ihraç başvurumuz 9 Eylül 2021 tarihinde SPK tarafından onaylanmıştır.

Şirketimiz tarafından yurt içinde halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılmak üzere 175 gün vadeli, iskontolu faizli, 75.000.000,00 TL olarak planlanan tahvil ihracına ilişkin talep toplama süreci 26 Ağustos 2022 tarihinde Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla tamamlanmış ve süreç sonunda finansman bonosu ihracına toplam 173.500.000.- TL talep gelmiştir. Bu kapsamda; 175 gün vadeli 173.500.000.- TL nominal değerdeki finansman bonosunun satış işlemi ve kıymetin yatırımcı hesaplarına virmanı 26 Ağustos 2022 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Şirketimizce 31 Aralık 2022 itibarıyla itfa olmamış borçlanma aracına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir.

ISIN Kodu:	TRFAIGY22315
Basit Faiz Oranı:	%29
İhraç Edilen Nominal Tutar:	173.500.000
İhraç Tarihi:	26.08.2022
İtfa Tarihi:	17.02.2023

Şirketimizin yukarıda bahsi geçen Sermaye Piyasası Kurulu'nun 9 Eylül 2021 tarihli ve 46/1341 sayılı onayı ile almış olduğu yurtiçinde 250.000.000,00 TL (ikiyüzelli

milyon Türk Lirası) tutarına kadar her türlü tahvil ve/veya finansman bonosu ve her türlü borçlanma aracı ihracına ilişkin ihraç izninin süresi dolmuş olup, Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 1 yıl süre geçerli olmak üzere yurtiçinde 1.000.000.000,00 TL (ibir milyar Türk Lirası) tutarına kadar, Türk Lirası cinsinden, 5 (Beş) yıla kadar çeşitli vadelerde, yurt içinde halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılmak üzere ve/veya tahsisli olarak, bir veya birden çok seferde, her türlü tahvil ve/veya finansman bonosu ve niteliği itibarıyla borçlanma aracı olduğu Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilecek her türlü borçlanma aracı ihraç edilmesi için izin başvurusu yapılmış ve borçlanma ihracı başvurumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun 15 Aralık 2022 tarih ve 74/1793 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

h) Kredi Derecelendirme Notu

Şirketimizin Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nun 10/09/2020 tarih ve 9133 sayılı kararına istinaden Kurul'ca yetkilendirilmiş JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından 2021 yılı mali verilerine göre hazırlanan kredi derecelendirme notları Uzun Vadeli Ulusal Notu'nu A(Trk)', Kısa Vadeli Ulusal Notu'nu 'A-1(Trk)' ve söz konusu notlara ilişkin görünümleri 'Stabil', diğer taraftan Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para ve Yerel Para Notları 'BB', söz konusu notlara ilişkin görünümleri ise 'Stabil' olarak belirlenmiştir.

j) Varlık Satışı

Şirketimize ait İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi'nde kain ve T.C. Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde Pafta N 73, Ada N 1083 ve Parsel N 68'de kayıtlı 3 Bloktan Oluşan Betonarme Karkas Bina ve Arsası'ndan müteşekkil 41.356,83-m² yüzölçümlü ana gayrimenkulün AVM/Batı Bloğu'nda Zemin Katta yer alan “Dükkan” niteliğindeki (315) no.lu bağımsız bölüm Şirketimiz tarafından 17.06.2022 tarihinde 43.175.000,00-TL+KDV (%18) bedelle ve AVM/Batı Bloğu'nda Zemin Katta yer alan kat mülkiyeti tapusuna bağlı “Dükkan” niteliğindeki 61 m² kullanım alanlı (316) no.lu bağımsız bölüm 09.08.2022 tarihinde 71.847.600,00-TL + KDV (%18) bedelle satılmıştır. İlgili satış tutarları finansal borç ödemesinde kullanılmıştır.

Şirketimize ait İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, Bağdat Caddesi, No. 481'de kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde Pafta No. 67, Ada No. 3206 ve Parsel No. 14'te kayıtlı “Dokuz Katlı, Çatı Arası İlaveli Betonarme Bina ve Arsası” niteliğindeki taşınmaz Alıcı ile Şirketimiz arasında akdedilen Taşınmaz Satış Sözleşmesi uyarınca 394.067.797,00-TL + %18 KDV=465.000.000,00-TL bedelle satılmış ve taşınmazın tapu devri 5 Temmuz 2022 gerçekleştirilmiştir. İlgili satış tutarları finansal borç ödemesinde kullanılmıştır.

k) Türev İşlemler

Şirketimizce 2022 yılı içerisinde ABD Doları cinsinden kullanmış olduğumuz kredilere ilişkin Ocak 2023'den Aralık 2023' e kadar toplam 22.3 milyon ABD Doları tutarındaki anapara ve faiz ödemesini hedge etmek üzere forward işlemi yapılmıştır.

l) Sürdürülebilirlik Çalışmaları

Şirketimiz, kurumsallaşma konusuna gösterdiği özenin bir göstergesi olarak, kurumsal sürdürülebilirlik raporlama çalışmalarını 2019 yılında başlatmıştır. Bununla paralel olarak, 2020 yılı başında dünyanın en büyük kurumsal sürdürülebilirlik inisiyatifi olan Birleşmiş Milletler (UN) Global Compact'e üyelik için başvuru sürecini tamamlamış ve katılımcı üye olarak kabul edilmiştir. Bu üyelik ile Şirketimiz politikalarının; insan hakları, çalışma standartları, çevre ve yolsuzlukla mücadele alanlarındaki UN Global Compact'ın 10 ilkesine sadık kalarak UN Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarına ulaşılabilmesi hedeflenmektedir.

UN Global Compact'ın çağrısı üzerine, İş dünyasının duyarlı temsilcileri olarak bizlerde; 2021 G20 Zirvesinde daha kapsamlı iklim taahhüdü çağrısında bulunmak amacıyla G20 Liderlerine hitaben kaleme alınan açık mektuba imza attık.

Sürdürülebilirlik çalışmalarımız kapsamında ikinci sürdürülebilirlik raporumuz 30 Temmuz 2021 tarihinde yayınlanmış olup 21 Aralık 2021 tarihinde de Global Compact üyeliğimiz yenilenmiştir.

Öte yandan, Global Compact İklim Hedefi Hızlandırma Programına katılım sağlanmış, Sürdürülebilirlik Taahhütlerimiz kapsamında yer alan karbon ayak izi ölçümü çalışmaları ve raporlaması Aralık ayı içerisinde tamamlanmış olup önümüzdeki dönemlerde karbon ayak izimizi azaltabilmek için proje oluşturma sürecine geçilmiştir. Bu sürece destek olmak amacıyla çalışanların gönüllülük esasıyla katılımıyla şirket içinde Sürdürülebilirlik Ekibi de oluşturulmuştur.

Ayrıca yıl içerisinde Global Compact'ın düzenlediği çeşitli çalışma ve toplantıları aktif şekilde takip edilmiştir. Bunun yanı sıra Young SDC Innovators programına katılım sağlanarak, taahhütlerimiz doğrultusunda şirketimizin yeni projeler geliştirmesi için çalışmalara devam edilmektedir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu Maddesi Kapsamında Hazırlanan 2022 Yılı Bağlı Şirket Raporu Özeti

1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesi uyarınca, Akiş GYO Yönetim Kurulu, faaliyet yılının ilk üç ayı içinde, geçmiş faaliyet yılında Şirket'in hâkim ortağı ve hakim ortağına bağlı şirketlerle ilişkileri hakkında bir rapor düzenlemek ve bu raporun sonuç kısmına faaliyet raporunda yer vermekle yükümlüdür. Akiş GYO'nun ilişkili taraflarla yapmış olduğu işlemler hakkında gerekli açıklamalar 28 no'lu finansal rapor dipnotunda yer almaktadır. Akiş GYO Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan Bağlılık raporunda “Akiş GYO'nun hakim ortakları ve hakim ortaklarının bağlı ortaklıkları ile 2022 yılı içinde yapmış olduğu tüm işlemlerde, işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veya alınmasından kaçınıldığı anda tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre, her bir işlemde uygun bir karşı edim sağlandığı ve alınan veya alınmasından kaçınılan herhangi bir önlemin Şirket'i zarara uğratmadığı, bu çerçevede denkleştirmeyi gerektirecek herhangi bir zararın söz konusu olmadığı sonucuna ulaşılmıştır” denilmektedir.

Kar Dağıtım Politikası

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ KAR DAĞITIM POLİTİKASI

“Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği, II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği ve SPK’nın diğer ilgili mevzuat hükümleri, Vergi Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri ile Esas Sözleşmemizin “Kârın Dağıtım” başlıklı 33. madde hükmü çerçevesinde Şirketimizin “Kar Dağıtım Politikası” aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

■ Ortaklarımızın pay getirilerinin yanı sıra düzenli olarak kar payı elde etmelerini teminen Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn), Şirket Esas Sözleşmesi ve işbu Kar Dağıtım Politikasına uygun olarak Şirketimizce her yıl kar payı dağıtılması genel ilke olarak benimsenmiştir.

■ Şirketimiz tarafından kâr payı dağıtımında SPK’nın Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenmektedir. Bu çerçevede, SPK’nın mevcut düzenlemeleriyle de çelişmemek kaydı ile 2022 ve izleyen faaliyet dönemlerinde Şirketimiz tarafından her yıl Şirket’in yatırım harcamaları, uzun vadeli stratejileri, karlılık, nakit durumu ve diğer fon ihtiyaçları ile sektörel ve ekonomik koşullar da dikkate alınarak, Esas Sözleşme’nin “Karın Dağıtım” başlıklı 33. maddesi çerçevesinde oluşacak dağıtılabilir karın en az %50’si dağıtılır. Dağıtılması öngörülen kar payı tutarının tamamı, ancak yasal kayıtlarda mevcut net dağıtılabilir kardan ve diğer kaynaklardan karşılanabileceği sürece dağıtılabilir.

■ Esas Sözleşme’nin 33. maddesinin (c) bendi hükmü ve Şirketimizin “Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere İlişkin Ücret Politikası” çerçevesinde, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak Yönetim Kurulu Üyelerine yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde ve genel kurul kararına bağlı olarak kazanç payı ödenebilir.

■ Şirketimizin Esas Sözleşmesi hükümleri uyarınca kar payında imtiyaz bulunmamaktadır. Pay sahiplerine dağıtılacak kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır.

■ Kar payı dağıtımı, nakit veya bedelsiz pay veya kısmen nakit, kısmen de bedelsiz pay olarak yapılabilir.

■ Kar payı dağıtım tarihi, Yönetim Kurulu’nun teklifi doğrultusunda ve SPKn ile ilgili mevzuata aykırı olmamak ve en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibarıyla başlanmak kaydı ile Genel Kurul tarafından tespit edilir.

■ Genel kurul toplantısında kar dağıtımına karar verilmesi halinde, kar dağıtım tarihinin belli bir zaman aralığı olarak veya yılsonuna kadar ödenebilecek şekilde belirlenmesi

mümkün olup; kar dağıtım tarihinin kesinleştirilmesi konusunda Genel Kurul tarafından Yönetim Kurulu yetkilendirilir. Bu halde, nakit kar dağıtımının yapılacağı kesinleşmiş tarih, asgari on beş gün önce alınacak bir yönetim kurulu kararı ile belirlenir ve konuya ilişkin olarak SPK’nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulması suretiyle yatırımcıların kar payı dağıtım tarihi hakkında bilgilendirilmesi sağlanır.

■ Dağıtılabilir kar payı, eşit veya farklı tutarda taksitlerle ödenebilir. Taksit sayısı Genel Kurul tarafından veya Genel Kurul tarafından açıkça yetkilendirilmesi şartıyla Yönetim Kurulu tarafından belirlenebilir. Taksit ödeme zamanlarının Yönetim Kurulu tarafından belirlenmesi durumunda; ödeme zamanları, Genel Kurul tarihini takip eden onbeş gün içinde SPK’nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur.

■ Şirketimizin Esas Sözleşmesi’ne göre Yönetim Kurulu’nca, Genel Kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve SPK düzenlemelerine uymak kaydı ile Sermaye Piyasası mevzuatı çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılması kararı alınabilir.

i. Şirket’in ara dönem finansal tablolarında yer alan kârları üzerinden nakden kâr payı avansı dağıtılabilir. Belirli bir ara döneme ilişkin kâr payı avansı taksitle dağıtılamaz.

ii. Yönetim Kurulu’na Genel Kurul tarafından kâr payı avansı dağıtımı için yetki verildiğinde; Yönetim Kurulu tarafından kâr payı avansı dağıtma veya dağıtmama konusunda bir karar alınması ve bu kararın en geç ara dönem finansal tabloların kamuya açıklandığı tarih itibarıyla SPK’nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde Şirket tarafından kamuya duyurulması zorunludur.

iii. Kâr payı avansı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Pay sahibi dışındaki kişilere kâr payı avansı dağıtılamaz. Kâr payı avansı, imtiyazlı paylara imtiyaz dikkate alınmadan ödenir.

■ Yönetim Kurulu’nun, Genel Kurula kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi Genel Kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, faaliyet raporunda yer alır ve kamuya açıklanır.

■ İşbu “Kar Dağıtım Politikası”, Şirket’in finansal performansı, öngörülen yatırım projeleri, sektörel ve ekonomik koşullar dikkate alınarak her yıl yeniden gözden geçirilebilir.

Kar Dağıtım Teklifi

Değerli Ortaklarımız,

Şirketimizin 2022 yılı kâr dağıtım önerisi Genel Kurulun onayına sunulmak üzere aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir:

1. Şirketimizin Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: II, No: 14.1 Sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş konsolide finansal tablolarında yer alan net dönem karı 5.563.513.840,00-TL; Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş mali tablolarında yer alan net dönem karı 137.046.450,47-TL’dir.
2. Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: II, No: 14.1 Sayılı Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş konsolide finansal tablolarımızda 5.563.513.840,00-TL tutarında net dönem karı ile birlikte 2.082.451.297-TL geçmiş yıl karları bulunmasına karşın, Vergi Usul Kanunu hükümleri çerçevesinde düzenlenmiş mali tablolarımızda 137.046.450,47-TL tutarında net dönem karı ile birlikte 495.713.055,35-TL tutarında geçmiş yıl zararları, 13.393.444,31-TL tutarında geçmiş yıl karları ve 284.661.246,77-TL tutarında geçmiş yıl karlarından ayrılan olağanüstü yedek akçe bulunmaktadır. Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre düzenlenmiş finansal tablolarımızda yukarıdaki kaynaklar dağıtımda dikkate alınsa dahi belirtilen hesaplara göre net dağıtılabilir kaynağın -60.611.913,80-TL olması ve dağıtılabilir karın bulunmaması sebebiyle Şirketimizin kar dağıtım politikası çerçevesinde 2022 yılı Olağan Genel Kurulunda kar dağıtımı yapılmamasını Genel Kurulumuzun onayına sunmaktayız.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
YÖNETİM KURULU

Diğer Gelişmeler

a) Davalar ve Sonuçları Hakkında Bilgiler

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.

Şirketimizle ilgili 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 2.682.203 TL tutarında karşılık ayrılmıştır.

b) Yönetim Organı Üyeleri İle Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Şirketimiz yönetim organı üyelerine ve üst düzey yöneticilerine ücret olarak 2022 yılında toplam 18.458.639 TL brüt maddi menfaat sağlanmıştır. Üst yönetime sağlanan faydaların tamamı kısa vadeli ücret ve benzeri faydalardan oluşmakta olup, uzun vadeli faydalar içermemektedir. Yönetim organı üyeleri ile üst düzey yöneticilere verilen; ödenek, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri ile ayni ve nakdi imkânlar ve benzeri teminatlar bulunmamaktadır.

c) Portföy Sınırlamasına İlişkin Bilgiler

Şirket'in portföy sınırlamasına ilişkin bilgiler Finansal tablolara ait 32 no'lu "Portföy sınırlamalarına uyumun Kontrolü" dipnotunda yer almaktadır.

d) İlişkili Taraf İşlemleri

Mevzuat uyarınca ilişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ait bilgiler Finansal Tablolara ait 28 no'lu İlişkili Taraf Açıklamaları dipnotunda yer almaktadır.

e) Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar

Faaliyet raporu tarihi itibarıyla mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında uygulanan idari ve adli yaptırım bulunmamaktadır.

f) Şirketimizin Yıl İçinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler

Akiş GYO, sosyal sorumluluk bilinciyle hareket ederek Bağış ve Yardım Politikası kapsamında yaptığı bağış ve sosyal yardımlarla toplumsal gelişime katkıda bulunmayı hedeflemiştir.

Şirketimiz, 2022 yılında çeşitli kurum ve kuruluşlara toplam 267.037 TL tutarında bağış yapmıştır.

g) Danışmanlık, Denetim, Derecelendirme ve Değerleme Hizmeti Alınan Firmalar

Vergi Danışmanı:
BDO Denet Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

Bağımsız Denetleme Kuruluşu:
PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

VII-128.9 sayılı "Bilgi Sistemleri Yönetimi Tebliği"ne uyum, ISO 27001 Belgesi alımı ve Kişisel Verilerin Korunması Mevzuatına uyum çalışmaları danışmanı:
Gençoğlu & Ergün Hukuk Bürosu

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Derecelendirilmesi Hizmeti Alınan Derecelendirme Kuruluşu:
Saha Kurumsal Yönetim ve Kredi Derecelendirme Hizmetleri A.Ş.

Hizmet Alınan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri:
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Finansal Danışmanlık Şirketi:
Şirket'in riskten korunma (hedging) amaçlı kullandığı ve kullanacağı türev araçların, TFRS 9 kapsamında değerlendirilmesinin ve muhasebeleştirilmesinin sağlanması amacıyla Sinerji Avrupa Mali Danışmanlık Limited Şirketi ile çalışılmaktadır.

Sürdürülebilirlik Raporlaması Kapsamında Hizmet Alınan Danışmanlık Şirketi:
Kıymet-i Harbiye Yönetim Danışmanlık ve Ticaret A.Ş.

Karbon Ayak İzi Ölçümlemesi ve Raporlanması ve CDP Raporlaması Kapsamında Hizmet Alınan Danışmanlık Şirketi:
ESG Strateji Danışmanlığı ve Eğitim Limited Şirketi

Kredi Derecelendirme Kuruluşu:
JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş.

Hizmet Alınan Kuruluşlar ile Şirket Arasında Çıkan Çıkar Çatışmalarına İlişkin Açıklama:
Şirket, Hizmet Aldığı Kuruluşları seçerken, ilgili sermaye piyasası düzenlemesine riayet etmekte ve olası çıkar çatışmalarını önlemek için gereken özeni göstermektedir.

2022 yılında danışmanlık ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı kurumlarla arasında çıkar çatışmasına konu olacak bir husus meydana gelmemiştir.

h) Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu ve Türk Ticaret Kanunu Düzenlemeleri Kapsamındaki Diğer Açıklamaları Aşağıdaki Şekildedir:

Yönetim Kurulu, Şirket'in 2021 yılında da devam eden pandemi koşullarına uygun olarak, operasyonel, finansal ve sürdürülebilirlik anlamında başarılı bir performans sergilediğini gözlemlemiştir. Şirket' in döviz cinsinden borç stoğu azalmış aynı zamanda 2021 yılında 2020 yılına göre ciro ile faaliyet karında artış yaşanmıştır.

Şirket'in sermayesinin karşılıksız kalma veya Şirket'in borca batık bir durumu yoktur.

Şirket'in karşılıklı iştirak ilişkisine sahip olduğu bir ortaklık bulunmamaktadır.

Şirket Genel Kurulunca verilen izin çerçevesinde yönetim organı üyelerinin şirketle kendisi veya başkası adına yaptığı işlemler ile rekabet yasağı kapsamındaki faaliyetleri bulunmamaktadır.

i) Hesap Dönemi İçerisinde Yapılan Özel Denetime ve Kamu Denetimine İlişkin Açıklamalar

Şirkete ilişkin 2022 yılı hesap dönemi içerisinde başlamış olan veya devam eden herhangi bir kamu veya özel denetim bulunmamaktadır.

j) Beykoz İmar Planı

Şirketimizin %100 iştiraki olan Karlitepe Gayrimenkul A.Ş.'nin mülkiyetindeki parseller ile Şirketimizin kat karşılığı inşaat yapım sözleşmesi imzalamış olduğu parseller; "İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Gümüşsuyu ve Incirköy Mahallelerinin Bir Kısımına Ait 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" sınırları içinde yer almaktadır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makamı'nın Bakanlık Makamının 15.12.2021 tarih ve 2458286 sayılı Olurları ile ilk defa 05.01.2022-03.02.2022 tarihleri arasında askıya çıkartılan imar planlarına yapılan itirazlar ilgili kurumlarca değerlendirilmiş olup Bakanlık Makamının 18.07.2022 tarihli ve 4121425 sayılı Olur'u ile; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Gümüşsuyu ve Incirköy Mahallelerinin Bir Kısımına Ait 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin yapılan 3 adet itiraz Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi uyarınca reddedilerek, 20.04.2022 tarihli ve 3497482 sayılı Bakanlık Makam Oluru ile onaylanan Onaylı 2022/30 arşiv nolu ve KUIP-34628797 Plan İşlem Numaralı İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Gümüşsuyu ve Incirköy Mahallelerinin Bir Kısımına Ait 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğinin kesinlik kazandığı ve plana ilişkin uygulamaya dair işlemlere başlanabileceği resmi yazı ile tüm ilgili kurumlara tebliğ edilmiştir.

Mezkur İmar Planının kesinlik kazanmasının ardından; Plan notları ve ilgili yönetmelikler uyarınca İmar uygulaması işlemlerine ivedikle başlanmış olup süreç yakinen takip edilmektedir.

k) Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Organizasyon Değişikliği

Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdürü Sn. İ.Gökşin Durusoy 31.12.2022 tarihi itibarıyla Genel Müdürlük görevinden ayrılmış ve yerine 01.01.2023 tarihi itibarıyla Sn. Levent Çanakçılı Genel Müdür olarak atanmıştır. Kısa özgeçmişi aşağıda paylaşılmaktadır: Levent Çanakçılı, ABD Bentley Üniversitesi İşletme Bölümü'nü 2001 yılında bitirdikten sonra, 2003 yılında McCallum Graduate School of Business'ta İşletme Yüksek Lisansını tamamladı. Kariyerine Naba Ambalaj A.Ş.'de Satış Müdürü olarak başlayan Levent Çanakçılı, 2004 yılında Mig&Levent S.L. şirketini İspanya'da kurarak ticaret hayatına atıldı. Türkiye'ye 2008 yılında dönüş yapan Çanakçılı, Akmerkez GYO A.Ş.'de Genel Müdür Asistanı olarak göreve başladı. 2011-2017 yılları arasında sırasıyla Akbatı Alışveriş Merkezi Müdür Yardımcısı ve Alışveriş Merkezi Müdürü olarak görev yapan Çanakçılı, 2017-2022 yılları arasında Akbatı ve Akasya Alışveriş Merkezlerinin yönetimini üstlenen Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş.'de Genel Müdür olarak görev yapmıştır.

Bunun yanında 02.01.2023 itibarıyla Şirketimizde İş Geliştirme, Stratejik Planlama ve Yatırımcı İlişkileri Direktörü olarak çalışan Sn. Mustafa Ozan Hançer Şirketimiz nezdindeki İş Geliştirme, Stratejik Planlama ve Yatırımcı İlişkileri Direktörü ve Kurumsal Yönetişim Komitesi üyeliği görevlerinden ayrılmış ve Şirketimiz organizasyon yapısında İş Geliştirme, Stratejik Planlama ve Yatırımcı İlişkileri Direktörü pozisyonu kapatılmıştır.

Şirketimizin Yatırımcı İlişkileri, Stratejik Planlama ve İş Geliştirme Müdürü” olarak görev yapan ve “Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı” ile Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı’na sahip Sn. Sercan Uzun’un unvanı “Strateji, Yatırımlar ve Sürdürülebilirlik Müdürü” olarak değiştirilmiş, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi ve aynı zamanda Kurumsal Yönetişim Komitesi üyesi olarak atanmış olup doğrudan Genel Müdü’re bağlanmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 40/3/ç Maddesi Kapsamında Yapılan Açıklama Hakkında

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 40. maddesinin 3. fıkrasının ç bendi uyarınca; 2022 yılı içerisinde kamuya açıklanan son finansal tablolarımızda yer alan aktif toplamının %2’sini geçmeyen alım, satım veya kiralama işlemlerinin toplu olarak bildirimi kapsamında, aktif toplamının %2’ sini geçmeyen ve kamuya açıklanmamış herhangi bir satış işlemi bulunmamakta olup bu kapsamda kiralama işlemlerimiz aylık kira bedeli toplamı ise 2.018.064,08 TL + KDV olacak şekilde gerçekleşmiştir.

Kredi Derecelendirme Notu

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu’nun 10/09/2020 tarih ve 9133 sayılı kararına istinaden Kurul’ca yetkilendirilmiş JCR Avrasya Derecelendirme A.Ş. tarafından 2022 yılı mali verilerine göre hazırlanan kredi derecelendirme notları Uzun Vadeli Ulusal Notu ‘nu A (Tr)’, Kısa Vadeli Ulusal Notu ‘nu ‘J1 (Tr)’ ve söz konusu notlara ilişkin görünümüleri ‘Stabil’, diğer taraftan Uzun Vadeli Uluslararası Yabancı Para ve Yerel Para Notları ‘BB’, söz konusu notlara ilişkin görünümüleri ise ‘Negatif’ olarak belirlenmiştir.

2023 Yılı Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin Seçimi Hakkında

Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Kurulu III.48-1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 35.maddesi uyarınca, Şirket’in portföyünde bulunan ve yıl içinde alınacak varlıkların değerlemesinin yaptırılması amacıyla; Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatınca tanımı yapılmış ve yetki verilmiş değerleme hizmeti alınacak şirketler olarak,

- Yönetim Kurulu’muzca Şirket’in portföyünde bulunan ve değerlendirilmesi gereken aşağıdaki varlıklar için;

- Akasya AVM için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Akbatı AVM için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Akasya Projesi için REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- Akasya Sosyal Tesis için REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- Caddebostan Projesi için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
- Erenköy Projesi için REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Portföye 2023 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirilecek varlıklar için ise Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve REEL Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile çalışılmasına karar verilmiştir.

Caddebostan Projesi Arsa Payı Karşılığı İnşaat İşi

Bu proje ile ilgili detaylı bilgi Faaliyet Raporunun 45. sayfasında bulunan “Akiş GYO Solo Stok Gayrimenkuller Listesi” bölümünün “Çifttehavuzlar Arsası” başlığı altında mevcuttur.

Akasya AVM’ de Dükkan Satışı

Şirketimize ait İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi’nde kain ve T.C. Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde Pafta N 73, Ada N 1083 ve Parsel N 68’de kayıtlı 59 no.lu dükkanalıcı ile şirketimiz arasında akdedilen T.C. Beşiktaş 5. Noterliğinin 18 Ocak 2023 tarihli düzenleme şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi uyarınca 45.125.000,00-TL + KDV (%18) bedelle satılmış ve KDV dahil satış ve devir bedeli Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi’nin tanzim ve imza tarihinde nakden ve defaten tahsil edilmiştir. Satış tutarı finansal borç ödemesinde kullanılmıştır.

Payların Geri Alımı

Şirketimiz Yönetim Kurulu’nca Sermaye Piyasası Kurulu’nun 21 Temmuz ve 25 Temmuz 2016 tarihli basın duyurularında verilen izine istinaden 3 Ağustos 2018 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu’nda yayınlanmak suretiyle başlatılmış olan pay geri alım programının sonlandırılmasına ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun i-SPK.22.7 (14.02.2023 tarih ve 9/177 s.k.) sayılı İlke Kararı çerçevesindeki imkanlardan faydalanılması için pay fiyatının Şirket faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığı düşüncesiyle, Şirketimiz paylarında başta küçük paydaşlarımız olmak üzere tüm paydaşlarımızın menfaatlerinin korunması ve sağlıklı fiyat oluşumuna

katkıda bulunulması amaçları ile herhangi bir limit ve fiyat söz konusu olmaksızın aşağıda belirtilen şartlarda yeni bir pay geri alım programının başlatılmasına karar verilmiştir.

Bu kapsamda, Şirketimiz Yönetim Kurulu’nca pay geri alım programının işbu karar tarihinden itibaren önümüzdeki 3 takvim yılını kapsayacak şekilde belirlenmesine, pay geri alımı için ayrılacak azami fon tutarının 60.000.000 TL olarak belirlenmesine, pay geri alımına konu olabilecek azami pay sayısının 6.000.000 TL (altı milyon Türk Lirası) nominal değerli olarak belirlenmesine ve Şirketimizin borsada kendi paylarının geri alımını gerçekleştirmesi için Genel Müdür Levent Çanakçılı ve Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı Naile Banuhan Yürükoğlu’nun yetkilendirilmesine karar verilmiştir.

Şirketimiz 24 Şubat 2023 tarihinde Borsa İstanbul’dan 120.000 TL nominal değerli (120.000 adet) Akiş GYO hissesi satın almıştır.

Finansman Bonosu İhracı

16 Şubat 2023 tarihli özel durum açıklamamızda belirtildiği üzere, Şirketimiz tarafından nitelikli yatırımcılara satılmak üzere 175 gün vadeli, itfa tarihinde tek kupon ödemeli, 100 milyon TL başlangıç tutarlı finansman bonosu ihracına ilişkin talep toplama neticesinde toplam 125.000.000 TL talep gelmiştir. Bu kapsamda; 175 gün vadeli 125.000.000 TL nominal değerdeki finansman bonosunun satış işlemi ve kıymetin yatırımcı hesaplarına virmanı 17 Şubat 2023 tarihinde gerçekleşmiş olup, işleme Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılık etmiştir.

Kredi İşlemleri ve Türev İşlemler

Şirketimiz, 2023 yılında ABD Doları cinsinden kredilerinin 20.5 milyon ABD Doları tutarındaki kısmını ödeyerek kapatmış olup kredilere ilişkin 25 milyon ABD Doları tutarındaki ipotek ise fek edilmiştir.

2023 yılı Şubat ayında 270.000.000 TL tutarında, Ağustos 2025 vadeli, son vadede %30 balon ödemeli ve değişken faizli kredi kullanımı gerçekleştirilmiş olup ilgili kredi kullanımına ilişkin 351.000.000 TL tutarında ipotek verilmiştir.

2023 yılı Ocak ayında ABD Doları cinsinden finansal borç ödemeleri için çeşitli vadelerde 18,5 milyon ABD Doları tutarında forward işlemleri yapılmıştır.

Sorumluluk Beyanı

SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN II-14.1. SAYILI SERMAYE PİYASASINDA FİNANŞAL RAPORLAMAYA İLİŞKİN ESASLAR TEBLİĞİ'NİN 9. MADDESİ GEREĞİNCE HAZIRLANAN SORUMLULUK BEYANI

FAALİYET RAPORUNUN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULU'NUN
KARAR TARİHİ : 10.03.2023
KARAR NO : 19

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri II.14.1. sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") uyarınca SPK mevzuatı ve ilgili diğer mevzuatlar tarafından belirlenen format ve içeriğe uygun olarak hazırlanan 2022 yılına ait Faaliyet Raporu ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarihli ve 2/49 sayılı kararı gereğince Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (KYUR) ile Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak yapılan Kurumsal Yönetim Uyum raporlamalarının ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-17.1.a) kapsamında Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi'nde yer alan ilkelere uyum derecelerini gösteren Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu'nun;

- Tarafımızca incelendiğini,
- Şirketimizdeki görev ve sorumluluk alanımızda sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,
- Şirketimizdeki görev ve sorumluluk alanımızda sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde ilgili Tebliğ uyarınca hazırlanmış faaliyet raporunun işin gelişimini ve performansını ve konsolidasyon kapsamındakiyle birlikte Şirket'in finansal durumunu ve karşı karşıya olunan önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte dürüstçe yansıttığını,

bilgilerinize sunar, yapılan açıklamadan dolayı sorumlu olduğumuzu beyan ederiz.

Saygılarımızla,

Ferda Besli
Denetim Komitesi Başkanı

Berna Ülman
Denetim Komitesi Üyesi

Naile Banuhan Yürükoğlu
Genel Müdür Yardımcısı-Mali İşler

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu Kararı

Karar Tarihi : 10.03.2023
Karar No : 19
Konu : 2022 Yılı Faaliyet Raporunun Kabulü Hakkında

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin Yönetim Kurulu Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun 390/4 maddesi uyarınca aşağıdaki kararları almışlardır:

- Denetimden Sorumlu Komite'nin raporu ile Yönetim Kurulumuza tevdi edilen Şirketimizin 2022 yılına ait yıllık faaliyet raporunun onaylanmasına ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanmasına,
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarihli 2/49 sayılı kararı gereğince Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (KYUR) ile Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) şablonları kullanılarak düzenlenen Kurumsal Yönetim Uyum Raporlarının kabulüne,
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (II-17.1.a) kapsamında Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi'nde yer alan ilkelere uyum derecelerini gösteren Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Raporu'nun kabul edilmesine,

karar verilmiştir.

Raif Ali Dinçkök
Yönetim Kurulu Başkanı

Ahmet Cemal Dördüncü
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

İhsan Gökşin Durusoy
Yönetim Kurulu Üyesi

Alize Dinçkök
Yönetim Kurulu Üyesi

Mehmet Emin Çiftçi
Yönetim Kurulu Üyesi

İnteks San. İnş. Tic. A.Ş.
Temsilcisi Meral Miryam Molinas-
Yönetim Kurulu Üyesi

Berna Ülman
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Ferda Besli
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Elif Ateş Özpak
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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



Kilit Denetim Konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 12.535.410.282 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; arazi, ofis ve ticari ünitelerden oluşmaktadır. Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde Grup yönetimi tarafından benimsenmiş olan muhasebe politikası, detayları Not 2 ve 11'de anlatıldığı üzere, gerçeğe uygun değer yöntemi olup bu varlıkların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından akredite edilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Grup yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma ve indirgenmiş nakit akımı gibi yöntemler kullanılmaktadır ve bu yöntemler gerçeğe uygun değer tespiti sırasında değişimlere yol açabilecek reel iskonto, enflasyon gibi önemli varsayımlara dayalı girdiler içermektedir. Gerçeğe uygun değerler; piyasa koşulları, her bir gayrimenkulün ayrıntılı özellikleri gibi faktörlerden doğrudan etkilenmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır. - Grup yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerinin tespitinde uyguladığı prosedürler değerlendirilmiştir. - Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir: - Uzman kuruluşun takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir. - Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. - Her bir yatırım amaçlı gayrimenkulün tapu kayıtları ve sahiplik oranları test edilmiştir. - Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, kiralanabilir alan metrekare bilgisi ve birim kiralama değerleri, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı test edilmiştir. - Değerleme raporlarında kullanılan ve gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerden kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve giderler gibi girdiler test edilmiştir. - Değerleme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımlar, enflasyon, reel iskonto oranı gibi takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı, uzmanlarımız ile birlikte değerlendirilmiştir. - Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumu kontrol edilmiş, dipnotlarda yer alan değerlerin değerlendirme raporları ile mutabık olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.



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

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.



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

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

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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
- TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 6 Mart 2023 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Baki Erdal, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 6 Mart 2023

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 ve 2021 Tarihleri İtibarıyla Konsolide Finansal Durum Tabloları

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		1.050.783.798	574.831.168
Nakit ve nakit benzerleri	4	569.714.784	264.214.120
Finansal yatırımlar	5	51.939.025	9.479.817
Ticari alacaklar		104.320.593	54.399.180
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	28	8.859	10.073
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	104.311.734	54.389.107
Diğer alacaklar		12.185.591	11.747.295
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	12.185.591	11.747.295
Stoklar	12	1.042.592	355.931
Proje halindeki stoklar	12	185.227.212	159.860.675
Peşin ödenmiş giderler	9	47.903.222	11.350.802
Türev araçlar	10	77.010.616	63.039.367
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		77.010.616	63.039.367
Diğer dönen varlıklar		1.440.163	383.981
Duran varlıklar		12.812.092.969	7.154.584.855
Diğer alacaklar		28.271.147	20.823.479
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	28	26.398.163	19.158.867
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	1.872.984	1.664.612
Finansal yatırımlar	5	15.180.592	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	82.755.753	63.219.486
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	12.535.410.282	6.978.310.002
Maddi duran varlıklar	14	34.857.522	29.203.320
Maddi olmayan duran varlıklar		4.074.810	4.657.626
- Şerefiye		707.175	707.175
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	15	3.367.635	3.950.451
Ertelenmiş vergi varlığı		20.676.878	489.160
Peşin ödenmiş giderler	9	35.188.124	40.648.730
Türev araçlar	10	51.025.190	13.906.268
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		51.025.190	13.906.268
Diğer duran varlıklar	16	4.652.671	3.326.784
Toplam varlıklar		13.862.876.767	7.729.416.023

1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 6 Mart 2023 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 ve 2021 Tarihleri İtibarıyla Konsolide Finansal Durum Tabloları

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		1.862.690.558	1.245.928.174
Kısa vadeli borçlanmalar	6	675.496.284	204.200.808
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	653.122.505	574.507.547
Ticari borçlar		47.373.117	26.203.527
- İlişkili taraflara ticari borçlar	28	28.377.209	9.920.455
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	18.995.908	16.283.072
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	18	13.706.369	4.792.766
Diğer borçlar		329.438.423	413.899.892
- İlişkili taraflara diğer borçlar	28	305.945.689	399.286.290
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	23.492.734	14.613.602
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	112.555.018	3.480.349
Türev araçlar	10	15.139.519	2.677.325
- Alım satım amaçlı türev araçlar		-	2.677.325
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		15.139.519	-
Kısa vadeli karşılıklar		15.201.161	15.422.439
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	18	1.701.839	850.232
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	17	13.499.322	14.572.207
Dönem karı vergi yükümlülüğü		658.162	743.521
Uzun vadeli yükümlülükler		2.185.547.695	2.345.360.612
Uzun vadeli borçlanmalar	6	2.168.608.431	2.335.504.936
Ticari borçlar		6.387.339	5.408.831
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	6.387.339	5.408.831
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	2.071.368	1.447.311
Uzun vadeli karşılıklar		8.480.557	2.999.534
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	18	8.480.557	2.999.534
Özkaynaklar		9.814.638.514	4.138.127.237
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		9.814.638.514	4.138.127.237
Ödenmiş sermaye	26	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	19	(3.306.562)	(2.069.556)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(6.054.102)	(2.069.556)
- Diğer yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları/(kayıpları)		2.747.540	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	19	161.251.681	47.017.238
- Yurtdışındaki işletmelerin çevriminden kaynaklanan yabancı para çevrim farkları		62.330.216	44.906.824
- Nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)		98.921.465	2.110.414
Ortak yönetime tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(4.109.167)	(4.109.167)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19	122.379.253	122.379.253
Diğer yedekler	19	54.696.807	54.696.807
Geçmiş yıllar karları	19	2.082.451.597	1.844.534.148
Net dönem karı		5.563.513.840	237.917.449
Toplam kaynaklar		13.862.876.767	7.729.416.023

Takip eden dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 ve 2021 Tarihleri İtibarıyla Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	20	879.808.943	415.948.894
Satışların Maliyeti (-)	20	(219.210.597)	(98.065.709)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		660.598.346	317.883.185
Genel yönetim giderleri (-)	21	(64.926.835)	(33.376.947)
Pazarlama giderleri (-)	21	(5.535.473)	(2.512.791)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	34.502.811	84.477.679
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	(36.527.977)	(30.248.733)
Esas faaliyet karı		588.110.872	336.222.393
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	6.066.784.785	1.330.793.066
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	13	(2.902.488)	(2.032.099)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı		6.651.993.169	1.664.983.360
Finansman gelirleri	25	297.379.354	339.869.084
Finansman giderleri (-)	25	(1.403.362.478)	(1.765.775.997)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		5.546.010.045	239.076.447
Dönem vergi gideri	27	(2.683.924)	(1.124.043)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	27	20.187.719	(34.955)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		5.563.513.840	237.917.449
DÖNEM KARI		5.563.513.840	237.917.449
Dönem karının dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		5.563.513.840	237.917.449
Pay başına kazanç	26	6,91	0,12
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar		(1.237.006)	(1.043.881)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları	18	(3.984.546)	(1.043.881)
Diğer yeniden değerlendirme ölçüm kazançları/(kayıpları)		2.747.540	-
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		114.234.443	53.638.230
Yurtdışındaki işletmelerin çevriminden kaynaklanan yabancı para çevrim farkları		17.423.392	29.138.185
Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir/(gider)	10	96.811.051	24.500.045
DİĞER KAPSAMLI GELİR		112.997.437	52.594.349
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		5.676.511.277	290.511.798
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		5.676.511.277	290.511.798

Takip eden dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
31 Aralık 2022 ve 2021 Tarihleri İtibarıyla Konsolide Özkaynaklar Değişim Tabloları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Önceki Dönem	1 Ocak 2021	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Tatmin Olunmuş Fayda Primleri	Diğer Yeniden Değerlendirme ve Öcüm Kazançları ⁽¹⁾	Yurtdışındaki İşlemlerin Çevriminden Kaynaklanan Para Çevrim Farkları ⁽²⁾	Nakit Akışlarından Kaynaklanan Kazançları (Kayıpları) ⁽²⁾	Bileşim Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Ortak Kontrolde veya Teşebbüs veya İşlemleri Birleşmelerin Etkisi	Kardan Alınan Karutlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar	
													Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı (Zararı)
Önceki Dönem														
1 Ocak 2021														
İtibarıyla bakiye	554.699.850	121.877.344	50.712.389	(1.025.675)	-	15.769.639	(22.389.631)	870.289.152	(219.131)	(4.109.167)	54.696.807	112.319.777	2.313.038.012	(458.444.388)
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(458.444.388)	-
Sermaye Artırımı	250.300.150	-	160.787	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	250.460.937
Payların Geri Alın İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.059.476)	-	-	10.059.476	(10.059.476)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(1.043.881)	-	29.138.185	24.500.045	-	-	-	-	-	237.917.449	(10.059.476)
31 Aralık 2021														
İtibarıyla bakiye	805.000.000	121.877.344	50.873.176	(2.069.556)	-	44.906.824	2.110.414	870.289.152	(10.278.607)	(4.109.167)	54.696.807	122.379.253	1.844.534.148	237.917.449
CARİ DÖNEM														
1 Ocak 2022														
İtibarıyla bakiye	805.000.000	121.877.344	50.873.176	(2.069.556)	-	44.906.824	2.110.414	870.289.152	(10.278.607)	(4.109.167)	54.696.807	122.379.253	1.844.534.148	237.917.449
Transferler	-	-	-	(3.984.546)	-	17.423.392	96.811.051	-	-	-	-	-	237.917.449	(237.917.449)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	2.747.540	-	-	-	-	-	-	-	5.563.513.840
31 Aralık 2022														
İtibarıyla bakiye	805.000.000	121.877.344	50.873.176	(6.054.102)	-	2.747.540	98.921.465	870.289.152	(10.278.607)	(4.109.167)	54.696.807	122.379.253	2.082.451.597	5.563.513.840

(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, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturlar.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
31 Aralık 2022 ve 2021 Tarihleri İtibarıyla Konsolide Nakit Akış Tabloları
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak 31 Aralık 2021
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		351.052.088	486.702.060
Dönem net karı		5.563.513.840	237.917.449
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(5.214.259.053)	35.260.431
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	4.121.573	3.726.047
Değer düşüklüğü/(iptali) ile ilgili düzeltmeler		-	(45.248.247)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		5.436.110	7.372.091
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	25	402.876.241	173.964.507
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		452.778.530	1.223.253.349
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler		(17.503.795)	1.158.998
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler, net	11	(6.003.319.006)	(1.313.361.644)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	13	2.902.488	2.032.099
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	24	(61.162.600)	(17.431.422)
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler		(388.594)	(205.347)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		257.299.800	256.227.871
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(3.056.786)	(25.802.755)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(36.963.428)	23.618.463
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		21.524.634	15.762.435
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)		(54.892.260)	(1.075.834)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		330.687.640	243.725.562
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/(artış)		(37.235.216)	(61.464.472)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		367.922.856	305.190.034
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		606.554.587	529.405.751
Vergi ödemeleri		(253.708.793)	(41.888.539)
Diğer nakit çıkışları		(1.793.706)	(815.152)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		499.169.162	34.473.810
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	14, 15	(9.219.382)	(4.291.610)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		26.423	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri	11, 24	509.090.397	49.595.422
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(728.276)	(10.830.002)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(709.871.074)	(560.736.083)
Pay ihracından kaynaklanan nakit girişleri		-	250.460.937
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		-	(10.059.476)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	1.254.417.164	1.567.323.726
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(1.748.344.661)	(2.163.217.603)
Türev araçlardan nakit girişleri		153.530.088	27.222.861
Türev araçlardan nakit çıkışları		(3.483.812)	(9.821.296)
Alınan faiz		28.643.556	17.185.975
Ödenen faiz	6	(375.333.498)	(218.317.984)
Diğer nakit çıkışları	4	(19.299.911)	(21.513.223)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		140.350.176	(39.560.213)
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		145.850.577	142.944.150
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		286.200.753	103.383.937
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	216.328.741	112.944.804
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	502.529.494	216.328.741

Takip eden dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturlar.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

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

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 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

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Akiş GYO hisselerinin %44,65'lik kısmı Borsa İstanbul A.Ş. ("BIST")'de fiili dolaşımdadır.

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

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

31 Aralık 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.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.000.000.000 TL'dir (31 Aralık 2021: 1.000.000.000 TL). Şirket'in 31 Aralık 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).

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 263 kişidir (31 Aralık 2021: 241 işi).

Bağlı Ortaklıklar

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

Bağlı Ortaklıklar	Faaliyet konusu
Aksu Real Estate E.A.D. ("Aksu Real Estate")	Gayrimenkul yatırımları
Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. ("Karlıtepe")	Gayrimenkul yatırımları
Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. ("Akyaşam")	AVM ve ofis yönetimi
Akasya Çocuk Dünyası A.Ş. ("Akasya Çocuk")	Çocuk eğlence sektörü

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Aksu Real Estate	100,00	100,00	100,00	100,00
Karlıtepe	100,00	100,00	100,00	100,00
Akyaşam	100,00	100,00	100,00	100,00
Akasya Çocuk	100,00	100,00	100,00	100,00

Akyaşam

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

Aksu Real Estate

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

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

Karlıtepe

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

Akasya Çocuk

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

İş Ortaklıkları

WMG London Developments L.P

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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

İş Ortaklığı	Faaliyet konusu
WMG London	Gayrimenkul yatırımları

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
WMG London Developments L.P	51,00	51,00	51,00	51,00

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

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

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık	Faaliyet konusu	Müteşebbis Ortak
Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı	Gayrimenkul yatırımları	Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.

	31 Aralık 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

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 6 Mart 2023 tarihinde onaylanmıştır.

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan muhasebe standartları

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

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (TFRS) uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama'yı (IAS 29 Financial Reporting in Hyperinflationary Economies) uygulayıp uygulamayacakları konusunda oluşan tereddütleri gidermek üzere açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiş, sonrasında KGK tarafından TMS 29 uygulaması hakkında yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu konsolide finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla yeni bir açıklama yapılmamış olması dikkate alınarak 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

Faaliyetlerin dönemselliği

Grup'un 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren oniki aylık performans sonuçlarına, faaliyetlerinin dönemselliğinden kaynaklanan herhangi bir etki bulunmamaktadır.

İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 16 'Kiralamalar COVID 19 Kira imtiyazları' kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler (1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla yürürlüktedir);

COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020'de, UMSK TFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021'den 30 Haziran 2022'ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

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

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

• TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler

Bu değişiklik işletme birleşmeleri için muhasebeleştirme hükümlerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve'ye 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 değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

ii) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler ve yorumlar:

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

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

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

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

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

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.

TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri'

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

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

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.4.1 Konsolidasyona ilişkin esaslar

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

Bağlı Ortaklıklar

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

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

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

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan bağlı ortaklıklar, oy hakları ve etkin ortaklık oranları Not 1'de gösterilmiştir.

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

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

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

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

2.4.2 Müşterek Anlaşmalar

Müşterek faaliyetler

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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

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

2.4.3 İşletme birleşmeleri ve şerefiye

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

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

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

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

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

2.4.4 Bölümlere göre raporlama

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2.4.5 İlişkili taraflar

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

2.4.6 Kur değişiminin etkileri

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

2.4.7 Finansal araçlar

i) Finansal varlıklar

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Değer Düşüklüğü

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

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

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

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

Ticari Alacaklar

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

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

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Finansal borçlar

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

Ticari ve diğer borçlar

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

iii) Türev finansal araçlar

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

Nakit akış riskinden korunma işlemleri

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

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

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

2.4.8 Netleştirme

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2.4.9 Hisse senedi ihraç primleri

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

2.4.10 Ödenmiş sermaye

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

2.4.11 Temettüleri

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

2.4.12 Pay başına kazanç

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

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

2.4.13 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve

- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

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

2.4.14 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının konsolide finansal tablolara alınabilmesi için; Grup'un geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zimni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2.4.15 Kiralama işlemleri

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

Kiralayan durumunda Grup

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

Finansal kiralama işlemleri

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

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

2.4.16 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

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

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

2.4.17 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Grup'un bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır.

23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 15.371 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2021: 8.285 TL).

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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

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

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

İzin Hakları

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

2.4.18 Stoklar

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

2.4.19 Avanslar

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

2.4.20 Borçlanma maliyetleri

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

2.4.21 Maddi duran varlıklar

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

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

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

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

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

2.4.22 Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

2.4.23 Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2.4.24 Hasılatın kaydedilmesi

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

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

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

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

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

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

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

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

Kira gelirleri

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

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

Konut satış gelirleri

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2.4.25 Faiz geliri

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

2.4.26 Temettü geliri

Temettü almaya hak kazanıldığında finansal tablolara gelir olarak kaydedilir.

2.4.27 Temettü dağıtımı

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

2.4.28 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

b) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihli yıllık finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlarda tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

a) Cari oran dengesi

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un dönen varlıkları 1.050.783.798 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.862.690.558 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 811.906.760 TL aşmıştır. Grup, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Bunun dışında Şirket, takip eden yıl içerisinde yaklaşık 1.1 milyar TL kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

b) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

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

Akbatı AVM

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarı ile yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kapadık Mahallesi, 383 Ada 3 Parsel üzerinde kain toplam 50.838 m² arsa üzerine Akbatı Projesi'ni gerçekleştirmiştir. Akbatı Projesi'nde, 185.032 m² inşaat ve 65.088 m² kiralanabilir alana sahip Akbatı Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("Reel") tarafından hazırlanan 30 Aralık 2022 tarihli ve AKSGY-2210059 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 3.325.101.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

	İskonto oranı	Kapitalizasyon oranı
31 Aralık 2022	%28	%7,5

Akbatı AVM yıl sonu değerlemesi için bağımsız değerlendirme şirketi tarafından yapılan kira artış oranı tahminleri her bir yıl için değişkenlik göstermektedir. İlgili oranlar Şirket tarafından yapılan 2 Ocak 2023 tarihli KAP açıklamasının ekindeki değerlendirme raporunda görülmektedir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

Akasya AVM

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarı ile 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 87.007 m² kiralanabilir alana sahip Akasya Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel tarafından hazırlanan 30 Aralık 2022 tarihli ve AKSGY-2210060 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 8.277.940.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

	İskonto oranı	Kapitalizasyon oranı
31 Aralık 2022	%28	%7,5

Akasya AVM yıl sonu değerlemesi için bağımsız değerlendirme şirketi tarafından yapılan kira artış oranı tahminleri her bir yıl için değişkenlik göstermektedir. İlgili oranlar Şirket tarafından yapılan 2 Ocak 2023 tarihli KAP açıklamasının ekindeki değerlendirme raporunda görülmektedir.

Sosyal tesis

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel tarafından hazırlanan 30 Aralık 2022 tarihli ve AKSGY-2210062 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 65.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

Erenköy

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Erenköy projesinin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Lotus") tarafından hazırlanan 30 Aralık 2022 tarihli ve 2022/1431 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Erenköy projesinin gerçeğe uygun değeri raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 835.600.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

Akasya Ofis

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel tarafından hazırlanan 30 Aralık 2022 tarihli ve AKSGY-2210061 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 25.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

1 Ocak - 31 Aralık 2022	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	249.715.200	592.394.052	37.699.691	-	879.808.943
Satışların maliyeti (-)	(61.952.904)	(156.399.428)	(858.265)	-	(219.210.597)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	187.762.296	435.994.624	36.841.426	-	660.598.346
Pazarlama giderleri (-)	(707.457)	(4.828.016)	-	-	(5.535.473)
Genel yönetim giderleri (-)	(2.208.355)	(19.623.494)	(2.790.525)	(40.304.461)	(64.926.835)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	8.786.745	19.726.353	2.170.550	3.819.163	34.502.811
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(6.654.014)	(16.558.879)	(11.192.331)	(2.122.753)	(36.527.977)
Esas faaliyet karı/(zararı)	186.979.215	414.710.588	25.029.120	(38.608.051)	588.110.872
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1.659.565.000	3.997.503.914	409.715.871	-	6.066.784.785
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan giderler	-	-	-	(2.902.488)	(2.902.488)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	1.846.544.215	4.412.214.502	434.744.991	(41.510.539)	6.651.993.169
Finansman gelirleri	-	109.781.024	6.084.986	181.513.344	297.379.354
Finansman giderleri (-)	(12.630)	(831.491.660)	(333.464.944)	(238.393.244)	(1.403.362.478)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	1.846.531.585	3.690.503.866	107.365.033	(98.390.439)	5.546.010.045
Dönem vergi gideri (-)	(1.006.204)	(1.677.720)	-	-	(2.683.924)
Ertelenmiş vergi geliri	49.993	1.284.927	18.852.799	-	20.187.719
Dönem karı/(zararı)	1.845.575.374	3.690.111.073	126.217.832	(98.390.439)	5.563.513.840

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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

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

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Varlık	Yükümlülük	Varlık	Yükümlülük
Akasya Projesi	8.618.063.568	2.124.992.928	4.637.980.463	1.883.993.870
Akbatı Projesi	3.385.812.494	12.341.272	1.699.215.623	7.511.610
Diğer	1.199.833.810	838.446.494	1.168.160.468	1.011.349.103
Dağıtılmamış	659.166.895	1.072.457.559	224.059.469	688.434.203
Toplam	13.862.876.767	4.048.238.253	7.729.416.023	3.591.288.786

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin yatırım harcamaları ve amortisman giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri
Akasya Projesi	8.023.715	1.942.304	11.992.286	1.768.200
Akbatı Projesi	738.974	671.701	1.111.545	679.049
Diğer	2.290.957	-	26.851.979	-
Dağıtılmamış	814.844	1.507.568	588.263	1.278.798
Toplam	11.868.490	4.121.573	40.544.073	3.726.047

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kasa	208.534	135.110
Banka	569.506.250	264.079.010
- Vadesiz mevduat	73.775.294	5.877.457
- Vadeli mevduat	495.730.956	258.201.553
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	569.714.784	264.214.120
Blokeli mevduatlar (-)	(67.185.290)	(47.885.379)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	502.529.494	216.328.741

31 Aralık 2022 tarihinde, Grup'un kullanmış olduğu kredilere ilişkin 67.185.290 TL blokeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 47.885.379 TL).

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
30 güne kadar	495.730.956	258.201.553
	495.730.956	258.201.553

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
ABD Doları	412.407.544	242.754.470
Avro	144.740	108.630
GBP	337	269
Diğer	241.433	184.201
	412.794.054	243.047.570

Vadeli mevduatlara ilişkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022 (%)	31 Aralık 2021 (%)
Türk Lirası	14,75 – 27,00	13,55 – 17,50
ABD Doları	2,50	0,95

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup’un kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri ^(*)	51.939.025	9.479.817
	51.939.025	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 2.056.920 TL ve 49.882.105 TL’dir. (31 Aralık 2021: İlgili bakiyeler sırasıyla, 8.768.444 TL ve 711.373 TL’dir).

Grup’un uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş. İda Capital	6.918.029	-
İvmelendirme Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	5.609.490	-
FBO Angellist Clients	1.826.490	-
Venuex Bilişim Teknolojileri A.Ş.	826.579	-
Navlungo Lojistik ve Teknoloji A.Ş.	4	-
Diğer		-
	15.180.592	-

Uzun vadeli finansal yatırımlar, Grup’un uzun vadeli stratejilerine paralel olarak iş modeline entegre etmek veya iş modeli risklerini azaltmak amacıyla gerçekleştirdiği girişim yatırımlarından oluşmaktadır.

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	501.996.284	204.200.808
İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler	173.500.000	-
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	675.496.284	204.200.808
Banka kredileri	653.122.505	574.507.547
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	653.122.505	574.507.547
Banka kredileri	2.168.608.431	2.335.504.936
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	2.168.608.431	2.335.504.936

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

	2022	2021
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	3.114.213.291	2.435.825.579
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	1.254.417.164	1.567.323.726
Anapara ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(1.748.344.661)	(2.163.217.603)
Ödenen faiz	(375.333.498)	(218.317.984)
Tahakkuk	406.452.802	192.620.418
Kur farkı	845.822.122	1.299.979.155
31 Aralık itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	3.497.227.220	3.114.213.291

a) Banka Kredileri

	31 Aralık 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	22,99	413.559.865	413.559.865	20,00	204.200.808	204.200.808
Avro cinsinden krediler	9,54	4.436.261	88.436.419	-	-	-
			501.996.284			204.200.808
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:						
ABD Doları cinsinden krediler	6,66	26.346.134	492.627.917	6,95	36.062.474	480.676.716
TL cinsinden krediler	29,12	160.494.588	160.494.588	16,23	93.830.831	93.830.831
			653.122.505			574.507.547
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:						
ABD Doları cinsinden krediler	6,81	90.667.814	1.695.333.987	6,87	150.786.655	2.009.835.324
TL cinsinden krediler	22,54	473.274.444	473.274.444	19,00	325.669.612	325.669.612
			2.168.608.431			2.335.504.936

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Banka kredileri:		
2023	-	488.506.139
2024	630.945.433	501.032.301
2025	1.121.273.305	855.077.408
2026	142.099.452	159.266.549
2027	121.667.989	143.833.436
2028	152.622.252	187.789.103
	2.168.608.431	2.335.504.936

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

Değişken ve sabit faiz oranlarına sahip vadeli TL ve yabancı para cinsinden kredilerinin 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri ile kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değer		Gerçeğe uygun değer	
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Finansal borçlanmalar	3.497.227.220	3.114.213.291	3.497.230.915	3.114.390.468

b) İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler

31 Aralık 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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alicılar	111.997.150	52.403.263
Alacak senetleri	11.197.710	18.890.360
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 28)	8.859	10.073
	123.203.719	71.303.696
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılıkları	(18.735.552)	(16.368.347)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(147.574)	(536.169)
	104.320.593	54.399.180

Beklenen kredi zarar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(16.368.347)	(16.072.082)
Dönem karşılık gideri (Not 23)	(4.701.983)	(1.947.407)
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 23)	2.334.778	1.651.142
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	(18.735.552)	(16.368.347)

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	18.995.908	16.283.072
İlişkili taraflara borçlar (Not 28)	28.377.209	9.920.455
	47.373.117	26.203.527

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	6.387.339	5.408.831
	6.387.339	5.408.831

NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen depozito ve teminatlar	2.909.158	2.886.019
Diğer (*)	9.276.433	8.861.276
	12.185.591	11.747.295

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

İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen depozito ve teminatlar	1.872.984	1.664.612
	1.872.984	1.664.612

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek vergi ve fonlar	22.089.372	14.160.801
Sosyal güvenlik prim borçları	1.310.603	412.423
Diğer	92.759	40.378
	23.492.734	14.613.602

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenen finansman giderleri ^(*)	38.423.414	4.041.322
Peşin ödenen proje giderleri ^(**)	4.346.293	4.279.333
Ödenen sigorta gideri	1.846.891	949.553
Proje kapsamında verilen avanslar	672.805	563.804
Tedarikçilere verilen avanslar	306.608	336.787
Diğer	2.307.211	1.180.003
	47.903.222	11.350.802

^(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ödenen veya tahakkuk eden finansman kaynaklı giderlerden oluşmaktadır.

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenen proje giderleri ^(*)	13.152.575	17.186.389
Proje kapsamında verilen avanslar ^(**)	11.475.320	11.446.076
Peşin ödenen finansman giderleri ^(***)	9.389.671	11.556.518
Diğer	1.170.558	459.747
	35.188.124	40.648.730

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

^(**) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla proje kapsamında verilen avanslar, Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı'nın Beykoz Arsaları kapsamında verdiği uzun vadeli avansları içermektedir.

^(***) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ödenen veya tahakkuk eden finansman kaynaklı giderlerden oluşmaktadır.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar - Çiftelhavuzlar projesi ^(*)	97.000.000	-
Alınan avanslar - Akasya projesi	8.909.437	1.175.377
Katkı payı gelirleri ^(**)	1.015.148	1.069.044
Alınan avanslar - Akbatı projesi	994.032	465.928
Alınan avanslar - Erenköy projesi	-	770.000
Sponsorluk gelirleri	4.636.401	-
	112.555.018	3.480.349

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar - Akasya projesi	1.796.735	-
Katkı payı gelirleri ^(**)	274.633	1.352.980
Alınan avanslar - Akbatı projesi	-	94.331
	2.071.368	1.447.311

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

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

NOT 10 - TÜREV ARAÇLAR

Riskten korunma muhasebesine konu olan türev araçlar

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

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

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

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

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

Gerçeğe uygun değeri kara/zarara yansıtılan türev araçlar

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.

ABD doları cinsinden finansal borç ödemeleri için 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. 31 Aralık 2022 itibarıyla, bu türev işlemlerin vadesi gelmiştir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

31 Aralık 2022	Rayiç değerler				
	Alım Kontrat Tutarı (ABD Doları)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Satım Kontrat Tutarı (ABD Doları)	Varlıklar	Yükümlülükler
<i>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</i>					
Faiz takas işlemleri	21.555.425	-	21.555.425	67.415.282	-
Döviz alım-satım hakkı	22.255.260	454.302.855	-	9.595.334	15.139.519
Kısa vadeli türev araçlar	43.810.685	454.302.855	21.555.425	77.010.616	15.139.519
<i>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</i>					
Faiz takas işlemleri	72.451.406	-	72.451.406	51.025.190	-
Uzun vadeli türev araçlar	72.451.406	-	72.451.406	51.025.190	-
Toplam türev araçlar	116.262.091	454.302.855	94.006.831	128.035.806	15.139.519

31 Aralık 2021	Rayiç değerler					
	Alım Kontrat Tutarı (ABD Doları)	Satım Kontrat Tutarı (Avro)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Satım Kontrat Tutarı (ABD Doları)	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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

31 Aralık 2022 ve 2021 itibarıyla türev finansal araçların makul değerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	74.268.310	(1.709.120)
Gerçeğe uygun değer farkı gelir/(gidere) yansıtılan türev finansal varlıklar/(yükümlülükler), net	(58.183.074)	51.477.385
Diğer kapsamlı gelirlere yansıtılan nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	96.811.051	24.500.045
Toplam net türev finansal varlıklar/(yükümlülükler), 31 Aralık	112.896.287	74.268.310

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	2022	2021
Dönem başı kayıtlı değer, 1 Ocak	6.978.310.002	5.276.965.741
Dönem içi ilaveler		
- Direkt alımlar	728.276	10.830.001
Gerçeğe uygun değer artışları	6.003.319.006	1.313.361.644
Yabancı para çevrim farkları	980.795	1.229.746
Transferler	-	408.086.870
Çıkışlar	(447.927.797)	(32.164.000)
Net kayıtlı değer, 31 Aralık	12.535.410.282	6.978.310.002

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin Grup bazında hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	Yabancı para çevrim farkları	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer artışları	31 Aralık 2022
Akasya AVM (*)	4.435.382.000	-	728.276	(53.860.000)	3.895.689.724	8.277.940.000
Akbatı AVM	1.665.536.000	-	-	-	1.659.565.000	3.325.101.000
Erenköy projesi	457.429.515	-	-	-	378.170.485	835.600.000
Uşaklıgil projesi (**)	363.674.000	-	-	(394.067.797)	30.393.797	-
Sosyal tesis	37.000.000	-	-	-	28.000.000	65.000.000
Akasya ofis	13.500.000	-	-	-	11.500.000	25.000.000
Bulgaristan arsaları	5.788.487	980.795	-	-	-	6.769.282
	6.978.310.002	980.795	728.276	(447.927.797)	6.003.319.006	12.535.410.282

^(*)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.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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

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

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

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren dönem itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 12.986.648.761 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 10.015.820.893 TL).

31 Aralık 2022 itibarıyla Akbatı AVM üzerinde birinci dereceden 57.720.014 ABD Doları, ikinci dereceden 500.000.000 TL ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2021: 62.140.000 ABD Doları ve ikinci dereceden 57.723.014 ABD Doları). Akbatı AVM kira alacakları Yapı Kredi'ye temliklidir.

Erenköy projesi üzerinde 31 Aralık 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.

31 Aralık 2022 itibarıyla Akasya AVM üzerinde birinci dereceden 55.000.000 ABD Doları, ikinci dereceden 60.000.000 ABD Doları, üçüncü dereceden 25.000.000 ABD Doları, dördüncü dereceden 14.300.000 ABD Doları ve beşinci dereceden 30.550.000 ABD Doları olmak üzere toplamda 184.850.000 ABD Doları ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 184.850.000 ABD Doları). Akasya AVM kira alacakları HSBC Middle East Limited'e ve HSBC Bank A.Ş.' ye rehinli olup; kira tahsilatlarından kredi ile ilgili ödenmesi gereken taksit tutarları düşüldükten sonra kalan tutar Grup'un serbest kullanımındadır.

NOT 12 – PROJE HALİNDEKİ STOKLAR VE STOKLAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Proje halindeki stoklar		
Çiftelhavuzlar arsası	116.385.035	91.097.666
Beykoz Arsaları	68.842.177	68.763.009
Toplam	185.227.212	159.860.675
Stoklar		
Diğer	1.042.592	355.931
Toplam	1.042.592	355.931

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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

Grup, 31 Aralık 2022 itibarıyla İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, Çiftelhavuzlar Mevkii, 106 Pafta 1435 Ada 39 No'lu Parsel de kayıtlı gayrimenkul (Çiftelhavuzlar Arsası) üzerine birinci dereceden 200.000.000 TL ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2021: 29.500.000 TL).

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde aktifleştirilen 22.996.412 TL tutarında toplam borçlanma maliyeti bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 7.999.594 TL).

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

NOT 13 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer
WMG London	51,00	82.755.753	51,00	63.219.486
Toplam		82.755.753		63.219.486

31 Aralık 2022 ve 2021 itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Açılış Bakiyesi, 1 Ocak		
	63.219.486	34.484.785
Ödenen sermaye	6.034.177	2.930.435
Kar ve zarardaki paylar	(2.902.488)	(2.032.099)
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	16.404.578	27.836.365
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	82.755.753	63.219.486

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

NOT 14 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar (-)	31 Aralık 2022
Maliyet:				
Arsalar	2.182.703	-	-	2.182.703
Binalar	18.479.902	155.158	-	18.635.060
Yer altı ve yer üstü düzenleri	499.812	-	-	499.812
Demirbaşlar	24.824.463	6.903.750	(73.810)	31.654.403
Tesis, makine ve cihazlar	128.741	-	-	128.741
Taşıtlar	139.149	-	-	139.149
Yapılmakta olan yatırımlar	508.761	1.360.474	-	1.869.235
Özel maliyetler	2.648.246	800.000	-	3.448.246
	49.411.777	9.219.382	(73.810)	58.557.349
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(1.893.341)	(388.540)	-	(2.281.881)
Yer altı ve yer üstü düzenleri	(466.500)	(10.250)	-	(476.750)
Demirbaşlar	(16.261.983)	(2.911.368)	47.387	(19.125.964)
Tesis, makine ve cihazlar	(97.904)	-	-	(97.904)
Taşıtlar	(136.597)	-	-	(136.597)
Özel maliyetler	(1.352.132)	(228.599)	-	(1.580.731)
	(20.208.457)	(3.538.757)	47.387	(23.699.827)
Net defter değeri	29.203.320			34.857.522

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı Not 22’de açıklanmıştır.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlerde maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilen herhangi bir borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren dönem itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde 5.127.500 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 5.610.000 TL).

NOT 15 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2022	İlaveler	31 Aralık 2022
Maliyet:			
Haklar	7.394.983	-	7.394.983
Diğer	741.654	-	741.654
	8.136.637	-	8.136.637
Birikmiş amortisman:			
Haklar	(3.395.252)	(582.816)	(3.978.068)
Diğer	(790.934)	-	(790.934)
	(4.186.186)	(582.816)	(4.769.002)
Net defter değeri	3.950.451		3.367.635

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

NOT 16 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Diğer duran varlıklar		
KDV alacakları	4.652.671	3.326.784
	4.652.671	3.326.784

NOT 17 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli karşılıklar		
Okul başışı karşılığı (*)	6.000.000	6.000.000
Dava karşılıkları	4.836.899	5.905.490
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	1.701.839	850.232
Diğer kısa vadeli karşılıklar	2.662.423	2.666.717
	15.201.161	15.422.439

(*) 31 Aralık 2022 ve 2021 itibarıyla Okul başışı karşılığı; SAF GYO'nun 8 Mayıs 2015 tarihli KAP açıklamasında duyurduğu üzere, Milli Eğitim Müdürlüğü ile imzalamış olduğu protokole istinaden Akasya AVM karşısında yer alan Ünalın Mahallesinde yapılacak okula ilişkin karşılık bedelini yansıtmaktadır.

	2022	2021
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	5.905.490	1.572.146
Dönem dava karşılık gideri (Not 23)	1.246.810	5.177.682
Konusu kalmayan dava karşılığı (Not 23)	(2.315.401)	(844.338)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	4.836.899	5.905.490

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen teminatlar		
İpotekler (*)	5.635.902.988	4.661.219.764
Teminat mektupları	4.558.137	5.678.800
	5.640.461.125	4.666.898.564

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

Alınan teminatlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Teminat mektupları	143.089.132	110.394.778
Teminat senetleri	26.466.724	31.341.642
İpotekler	8.813.378	11.036.934
Kefalet mektupları	6.104.226	3.937.920
Teminat çekleri	2.005.429	1.331.363
	186.478.889	158.042.637

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, hali hazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası	1.144.631.180	550.981.285
Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası	8.021.009.997	3.185.064.236
Operasyonel kiralama gelirleri 5 yıl üzeri	19.895.957.248	7.091.372.500
	29.061.598.425	10.827.418.021

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRI")		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	5.640.461.125	4.666.898.564
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRI'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-
	5.640.461.125	4.666.898.564

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

TRİ'lerin orijinal para birimi bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
Verilen teminatlar	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	242.573.014	4.535.702.988	304.713.014	4.061.519.764
TL	1.104.758.137	1.104.758.137	605.378.800	605.378.800
	5.640.461.125		4.666.898.564	

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
Alınan teminatlar	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	125.964.578	125.964.578	98.877.118	98.877.118
ABD Doları	3.192.301	59.690.602	4.391.576	58.535.317
Avro	41.320	823.710	41.772	630.202
	186.478.889		158.042.637	

Devam eden davalar

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

- Şirket'in pay sahiplerinden Ömer Dinçkök tarafından 29 Mart 2016 tarihli 2015 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında 2, 5, 6 ve 7 no'lu gündem maddelerinde alınan kararların butlanı ve iptali talebiyle İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2016/739 E. sayılı dava açılmıştır. Mahkeme tarafından 22 Ekim 2018 tarihindeki duruşmada, istinaf yolu açık olmak üzere, davacının davasının aktif husumet yokluğu nedeniyle reddine karar verilmiştir. Karara karşı davacı tarafça yapılan istinaf başvurusu, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 13. Hukuk Dairesi'nce temyiz yolu açık olmak üzere esastan reddedilmiştir. Anılan Bölge Adliye Mahkemesi kararına karşı davacı tarafça temyiz yoluna gidilmiş olup; temyiz isteminin Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nce incelenmesi neticesinde, Bölge Adliye Mahkemesi kararının onanmasına karar verilmiş olup; böylelikle karar Şirket lehine kesinleşmiştir.

Diğer davalar

- Şirket'in 11 Mart 2013 tarihinde adi ortaklıktaki payının satışını gerçekleştirdiği Garanti Koza Akiş Adi Ortaklığı ve bu adi ortaklığın kurucu şirketlerinden biri olan Akiş GYO adına açılan tazminat ve alacak davaları ile ticari davalar bulunmaktadır. Pay satışına istinaden alıcı Garanti Koza İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, Pay Devir Sözleşmesi'nde olası bir yükümlülüğün kendisi tarafından karşılanacağını kabul ve taahhüt etmiştir. 30/03/2021 tarihinde Bakırköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi'nce 2020/917 Esas sayılı dosya kapsamında Garanti Koza İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi için verilen iflas kararı göz önünde bulundurulmak suretiyle ve Şirket'in rücu hakkı dahil her türlü yasal ve sözleşmesel hakları saklı kalmak kaydıyla muhasebenin ihtiyatlılık ilkesi gereğince devam eden davalara ilişkin olarak Şirket tarafından 2.682.203 TL tutarında karşılık ayrılmıştır.

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

Grup'un taraf olduğu 322 adet dava/icra takibi bulunmaktadır. Yukarıda detaylı bilgi verilenler dışında kalanlar, Grup'un alacaklarına ilişkin açılmış davalar ile satış vaadi sözleşmesine ilişkin eksik ifa ve geç teslimler nedeniyle müşteriler tarafından açılmış alacak davaları/tazminat davaları/icra takipleri, iş davaları ve benzeri davalardan ibarettir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

NOT 18 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar		
Kullanılmamış izin karşılıkları	1.701.839	850.232
	1.701.839	850.232
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar kapsamında borçlar		
Ödenecek performans primleri	11.965.686	4.165.799
Personele borçlar	1.740.683	626.967
	13.706.369	4.792.766

b) Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar

Kıdem tazminatı karşılıkları

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 15.371 TL (31 Aralık 2021: 8.285 TL) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 19.983 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2021: 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 10.849 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla aktüeryal kayıp/(kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Aktüeryal hesaplama için kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022 (%)	31 Aralık 2021 (%)
İskonto oranı	0,50	4,45

Kıdem tazminatı karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	2.999.534	1.848.090
Faiz maliyeti	302.353	397.339
Cari hizmet maliyeti	2.987.829	525.376
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	3.984.546	1.043.881
Yıl içinde ödenen	(1.793.705)	(815.152)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	8.480.557	2.999.534

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

NOT 19 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

Grup'un hissedarları ve sermaye yapısı 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Not 1'de açıklanmıştır.

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(1.285.931)	(42.435)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/(zararda)	(2.638.544)	(2.027.121)
sınıflandırılmayacak farklar	617.913	-
Diğer yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları/(kayıpları)		
	(3.306.562)	(2.069.556)

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yabancı para çevrim farkları	62.330.216	44.906.824
Nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	98.921.465	2.110.414
	161.251.681	47.017.238

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

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

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yasal yedekler	122.379.253	122.379.253

e) Diğer Yedekler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Diğer yedekler	54.696.807	54.696.807

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

f) Geçmiş Yıl Karları

Rapor tarihi itibarıyla 2.082.451.597 TL (31 Aralık 2021: 1.844.534.148 TL) tutarındaki geçmiş yıllar karları içerisinde yer alan ana ortaklığın olağanüstü yedek akçe tutarı 284.661.247 TL'dir (31 Aralık 2021: 284.661.247 TL).

Kar Dağıtımı

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

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

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

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

Şirket, kayıtlı sermaye tavanının 1.000.000.000 TL'den 2.000.000.000 TL'ye yükseltilmesi ve kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik süresinin 2022-2026 yılları olarak belirlenmesi amacı ile Şirket Esas Sözleşmesi'nin "SERMAYE VE PAYLAR" başlıklı 8. maddesinin tadiline ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun 2 Mart 2022 tarihli ve E-12233903-340.08-18029 sayılı yazısı ve T.C. Ticaret Bakanlığı'nın 10 Mart 2022 tarihli ve E-50035491-431.02-00072558339 sayılı yazısı ile onaylanan tadil tasarısı Genel Kurul'da oyçokluğuyla kabul edilmiştir. Kayıtlı Sermaye Tavanı artırım ve Esas Sözleşme Tadil tasarısı Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 25 Nisan 2022 tarihinde tescil edilmiştir.

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

Şirket Yönetim Kurulu'nun 3 Ağustos 2018 tarihli payların geri alınmasına ilişkin almış olduğu karara istinaden Şirket, geri alım programı kapsamında toplamda kendisine ait 6.533.737 TL nominal değerli pay alımı gerçekleştirmiş olup 31 Aralık 2022 itibarıyla Şirket'in iktisap ettiği kendi paylarının nominal değeri 5.331.099 TL' dir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

NOT 20 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Satış gelirleri		
Akasya kira gelirleri	533.582.471	246.358.653
Akbatı kira gelirleri	249.715.201	125.509.797
Diğer kira gelirleri	37.699.688	23.417.082
Bilet satışları	27.445.460	6.009.184
Sponsorluk gelirleri	6.800.557	5.622.056
Diğer	24.565.566	9.032.122
	879.808.943	415.948.894
Satışların maliyeti		
Akasya AVM maliyetleri	(113.523.579)	(52.973.879)
Akbatı AVM maliyetleri	(61.952.904)	(31.265.266)
Diğer verilen hizmet maliyeti	(43.734.114)	(13.826.564)
	(219.210.597)	(98.065.709)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	660.598.346	317.883.185

NOT 21 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	30.031.087	14.341.742
Danışmanlık giderleri	13.295.826	8.814.808
Vergi, resim ve harçlar	4.314.695	1.266.108
Ofis giderleri	4.188.007	1.724.749
Bakım onarım giderleri	3.633.021	1.930.330
Ulaşım ve seyahat giderleri	1.606.046	949.106
Amortisman giderleri	1.507.568	1.278.798
Bağış ve yardımlar	266.337	195.331
Diğer	6.084.248	2.875.975
	64.926.835	33.376.947
Pazarlama giderleri		
Personel giderleri	4.041.054	1.713.745
Reklam giderleri	928.611	565.102
Kurumsal iletişim giderleri	47.336	25.651
Diğer	518.472	208.293
	5.535.473	2.512.791

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

NOT 22 - ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
AVM maliyetleri	129.533.105	59.352.832
Personel giderleri	76.458.033	34.380.412
Vergi, resim ve harçlar	16.402.788	7.995.541
Danışmanlık giderleri	14.596.619	9.570.531
Ofis giderleri	4.687.397	1.724.749
Amortisman giderleri	4.121.573	3.726.047
Ulaşım ve seyahat giderleri	1.606.046	949.106
Reklam giderleri	928.611	565.102
Bağış ve yardımlar	267.037	250.261
Diğer çeşitli giderler	41.071.696	15.440.866
	289.672.905	133.955.447

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin toplam personel maliyetinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Satışların maliyeti üzerinde giderleşen	42.385.892	18.324.925
Genel yönetim giderleri	30.031.087	14.341.742
Pazarlama giderleri	4.041.054	1.713.745
Toplam personel maliyetleri	76.458.033	34.380.412

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin toplam amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Satışların maliyeti üzerinde giderleşen	2.614.004	2.447.249
Genel yönetim giderleri	1.507.569	1.278.798
Toplam amortisman ve itfa payı giderleri	4.121.573	3.726.047

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	745.500	356.835
Diğer güvence hizmetlerinin ücretleri	19.810	9.500
	765.310	366.335

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

NOT 23 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri	13.937.620	13.309.715
Ticari alacaklara ilişkin faiz geliri	9.690.622	5.390.273
Konusu kalmayan beklenen kredi zarar karşılıkları (Not 7)	2.334.778	1.651.142
Konusu kalmayan dava karşılıkları (Not 17)	2.315.401	844.338
Reeskont geliri	388.594	229.860
Stok değer düşüklüğü iptali	-	54.028.667
Diğer	5.835.796	9.023.684
	34.502.811	84.477.679
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri	(10.379.002)	(9.481.158)
Satış komisyon gideri	(7.880.000)	(763.095)
Beklenen kredi zarar karşılık giderleri (Not 7)	(4.701.983)	(1.947.407)
Dava karşılık giderleri (Not 17)	(1.246.810)	(5.177.682)
Değer düşüklüğü	-	(8.780.420)
Reeskont gideri	-	(24.179)
Diğer (*)	(12.320.182)	(4.074.792)
	(36.527.977)	(30.248.733)

(*) 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 24 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Gerçeğe uygun değer artışı (Not 11)	6.003.319.006	1.313.361.644
Akasya 315 ve 316 Nolu bağımsız bölümlerin satış karı	61.162.600	-
Girişim yatırımı pay devir karı	2.303.179	-
Ak Apartmanı satış karı	-	17.426.422
Üsküdar bağımsız bölüm satış karı	-	5.000
	6.066.784.785	1.330.793.066

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

NOT 25 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Finansman gelirleri		
Kur farkı geliri	258.750.247	270.572.593
- <i>Türev gerçekleşen kur farkı gelirleri</i>	128.032.387	26.868.958
- <i>Diğer kur farkı gelirleri</i>	130.717.860	243.703.635
Faiz geliri	38.629.107	22.843.366
Türev finansal işlemlerden kazanç	-	46.453.125
	297.379.354	339.869.084
Finansman giderleri		
Kur farkı gideri	(902.677.231)	(1.568.968.124)
- <i>Türev gerçekleşen kur farkı giderleri</i>	(2.672.297)	(2.117.381)
- <i>Diğer kur farkı giderleri</i>	(900.004.934)	(1.566.850.743)
Faiz giderleri	(441.505.348)	(196.807.873)
Türev finansal işlemlerden kayıp	(59.179.899)	-
	(1.403.362.478)	(1.765.775.997)

NOT 26 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç, ana ortaklığa ait dağıtılabilir karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirket'in 31 Aralık 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.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Sürdürülen faaliyetler net dönem karı	5.563.513.840	237.917.449
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	805.000.000	805.000.000
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	6,91	0,12
Ana ortaklığa ait net dönem karı	5.563.513.840	237.917.449
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	805.000.000	805.000.000
Ana ortaklığın, ortaklarına dağıtılabilir kar üzerinden hesaplanan esas ve nispi hisse başına kazanç	6,91	0,12

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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

a) Dönem karı vergi yükümlülüğü:

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

Bununla beraber, Türk Vergi Mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin; bağlı ortaklıkları, konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple, ana ortaklık olan şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmek suretiyle kurumlar vergisinden istisna olmak ile birlikte, bağlı ortaklıkları bu istisnanın kapsamı dışında kalmaktadır. 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihli mali tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, bahsi geçen şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ait konsolide gelir tablolarına yansıtılmış vergiler aşağıda özetlenmiştir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Cari dönem vergi gideri	(2.683.924)	(1.124.043)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	20.187.719	(34.955)
Toplam vergi gideri	17.503.795	(1.158.998)

NOT 28 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar		
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ("Dese Gıda")	4.446	1.664
Ak-kim Kimya San. ve Tic. A.Ş. ("Ak-kim")	-	2.065
Diğer	4.413	6.344
	8.859	10.073
İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı ^(*)	26.398.163	19.158.867
	26.398.163	19.158.867

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar		
Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş")	23.155.848	7.261.446
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. ("Aktek")	2.309.078	616.280
Akdünya Eğitim Eğlence Sanat Yat. ve Dış Tic. A.Ş. ("Akdünya")	1.265.666	1.143.205
Akkök Holding A.Ş. ("Akkök Holding")	1.110.179	429.658
Dinkal Sigorta Acenteciliği A.Ş. ("Dinkal") ^(*)	426.914	246.837
Akgirişim Müt. Müş. San. ve Tic. A.Ş. ("Akgirişim")	92.594	218.940
Diğer	16.930	4.089
	28.377.209	9.920.455

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ak-Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş. ^(*)	305.945.689	399.286.290
	305.945.689	399.286.290

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

b) 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları		
Sepaş ^(**)	173.748.656	43.780.055
Dinkal ^(*)	10.624.451	5.758.885
Aktek	7.239.030	3.810.700
Akkök Holding	2.645.329	1.417.598
Akgirişim	2.104.777	2.286.229
Akhan Bakım Yönetim Servis Hizmetleri Güvenlik Malzemeleri Ticaret A.Ş.	318.842	139.120
Akdünya	228.738	968.817
Diğer	128.199	25.300
	197.038.022	58.186.704

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

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

c) 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
İlişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları		
Ak-kim	366.387	193.389
Sepaş	310.493	-
Dese Gıda	248.725	124.814
Dowaksa İleri Kompozit Malz. San. Ltd. Şti.	224.598	85.193
Akcoat İleri Kimyasal Kaplama Malz. San. ve Tic. A.Ş.	179.854	477.924
Dinkal	113.139	105.804
Diğer	281.992	136.144
	1.725.188	1.123.268

d) 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri ve finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan faiz gelirleri		
Akiş Mudanya Adi Ortaklığı	5.970.396	3.617.140
	5.970.396	3.617.140
	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan finansman giderleri		
Ak-Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş.	61.526.985	6.649.546
	61.526.985	6.649.546

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla üst düzey yöneticilere ve yönetim kurulu üyelerine sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Maaşlar ve çalışanlara sağlanan diğer kısa vadeli haklar	18.458.639	10.080.633
Kıdem tazminatı karşılık gideri	1.837.955	1.041.548
Toplam	20.296.594	11.122.181

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Likidite riski

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

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl- 5 yıl arası	5 yıl üzeri
Finansal yükümlülükler (türev olmayan):						
Banka kredileri	3.323.727.220	4.268.331.599	333.475.549	1.084.691.843	2.598.391.168	251.773.039
İhraç edilmiş bono	173.500.000	173.500.000	173.500.000	-	-	-
Ticari borçlar	53.760.456	53.760.456	47.373.117	-	6.387.339	-
Diğer borçlar	329.438.423	329.438.423	23.492.734	305.945.689	-	-
	3.880.426.099	4.825.030.478	577.841.400	1.390.637.532	2.604.778.507	251.773.039
Türev Araçlar (Nakit akış rikinden korunma muhasebesine konu olan)						
Türev nakit girişleri	560.377.638	560.239.177	158.031.751	335.200.271	67.007.155	-
Türev nakit çıkışları	(447.481.351)	(473.594.711)	(134.139.267)	(328.204.191)	(11.251.253)	-
	112.896.287	86.644.466	23.892.484	6.996.080	55.755.902	-

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

31 Aralık 2021	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl- 5 yıl arası	5 yıl üzeri
Finansal yükümlülükler (türev olmayan):						
Banka kredileri	3.114.213.291	3.926.182.066	279.984.704	677.400.876	2.479.258.445	489.538.041
Ticari borçlar	31.612.358	31.612.358	26.203.527	-	5.408.831	-
Diğer borçlar	413.899.892	413.899.892	14.613.602	399.286.290	-	-
	3.559.725.541	4.371.694.316	320.801.833	1.076.687.166	2.484.667.276	489.538.041
Türev Araçlar (Nakit akış rıkinden korunma muhasebesine konu olan)						
Türev nakit girişleri	434.396.544	416.341.878	106.568.928	131.773.070	177.999.880	-
Türev nakit çıkışları	(360.128.234)	(346.429.441)	(77.659.235)	(103.925.722)	(164.844.484)	-
	74.268.310	69.912.437	28.909.693	27.847.348	13.155.396	-

Faiz oranı riski

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

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

Grup’un bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2022 tarihinde Türk Lirası ve ABD Doları para birimi cinsinden olan faizin %1 oranında yüksek/düşük olması ve diğer tüm değişkenler sabit kalması durumunda vergi öncesi kar 508.629 TL/(509.841) TL (31 Aralık 2021: 74.249 TL/(29.680) TL) düşük/yüksek olacaktı.

Türev işlemin niteliği, Şirket’in kapsamlı gelir tablosunu, döviz cinsinden yapılan değişken faizli kredi faiz ödemelerinin, piyasa faiz oranlarındaki muhtemel değişimler sebebiyle yarattığı dalgalanmaya karşı korumaktır. 31 Aralık 2022 tarihinde Şirket bünyesinde bulunan faize duyarlı türev enstrümanların faiz oranının %1 yüksek/düşük olması ve diğer tüm değişkenler sabit kalması durumunda vergi öncesi kar 270.328 TL/(271.309) TL (31 Aralık 2021: 197.930 TL/ (215.967) TL) yüksek/düşük olacaktı.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022 (%)	TL	Avro	ABD Doları
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	14,75 - 27,00	-	2,50
Ticari alacaklar	1,34	-	-
Kısa vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	24,71	9,54	6,66
İhraç edilmiş bono	29,00	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	22,54	-	6,81

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

31 Aralık 2021 (%)	TL	Avro	ABD Doları
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	13,55 - 17,50	-	0,95
Ticari alacaklar	3,44	-	-
Kısa vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	18,81	-	6,95
Uzun vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	19,00	-	6,87

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	495.730.956	258.201.553
Banka kredileri	1.009.111.281	1.046.190.048
İhraç edilmiş bono	173.500.000	-
Değişken faizli finansal araçlar		
Banka kredileri (Türev hariç)	555.773.556	527.399.212
Banka kredileri (Türev işlem yapılan)	1.758.842.383	1.540.624.031

Grup’un 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin (faiz duyarlılığı olmayanlar hariç) yeniden fiyatlandırmaya kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	495.730.956	-	-	73.983.828	569.714.784
Ticari alacaklar	11.048.636	1.500	-	93.270.457	104.320.593
Diğer alacaklar	-	-	26.398.163	14.058.575	40.456.738
Toplam varlıklar	506.779.592	1.500	26.398.163	181.312.860	714.492.115
Banka kredileri	280.264.522	874.854.267	2.168.608.431	-	3.323.727.220
Çıkarılmış tahviller	173.500.000	-	-	-	173.500.000
Ticari borçlar	47.373.117	-	6.387.339	-	53.760.456
Diğer borçlar	23.492.734	305.945.689	-	-	329.438.423
Toplam kaynaklar	524.630.373	1.180.799.956	2.174.995.770	-	3.880.426.099
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	(17.850.781)	(1.180.798.456)	(2.148.597.607)	181.312.860	(3.165.933.984)

Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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

Kredi riski açıklamaları

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

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

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022	Ticari ve diğer alacaklar ilişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	26.407.022	118.370.309	569.506.250
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	12.078.759	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	26.407.022	100.431.502	569.506.250
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	17.938.807	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	12.078.759	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	18.735.552	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(18.735.552)	-
- Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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

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

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Vadesi 1-3 ay geçmiş	15.247.151	3.195.713
Vadesi 3-12 ay geçmiş	2.438.932	615.972
Vadesi 1-5 yıl geçmiş	252.724	3.262.472
	17.938.807	7.074.157

Döviz kuru riski

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

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

Yabancı para pozisyonu

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Varlıklar	451.339.976	266.808.589
Yükümlülükler	(2.283.600.637)	(2.894.974.078)

Net bilanço pozisyonu	(1.832.260.661)	(2.628.165.489)
-----------------------	-----------------	-----------------

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

31 Aralık 2022	Avro	ABD Doları	GBP	Diğer	TL karşılığı
Dönen varlıklar	52.863	23.553.053	15	23.699	441.697.640
Nakit ve nakit benzerleri	7.261	22.055.884	15	23.699	412.794.054
Finansal yatırımlar	-	809.191	-	-	15.130.496
Ticari alacaklar	42.764	155.836	-	-	3.766.364
Diğer alacaklar	-	496.111	-	-	9.276.432
Peşin ödenmiş giderler	2.838	36.031	-	-	730.294
Duran varlıklar	-	300.000	-	395.666	9.642.336
Finansal yatırımlar	-	300.000	-	-	5.609.490
Diğer duran varlıklar	-	-	-	395.666	4.032.846
Toplam varlıklar	52.863	23.853.053	15	419.365	451.339.976
Kısa vadeli yükümlülükler	4.436.300	26.497.923	-	5.691	583.961.315
Finansal yükümlülükler	4.436.261	26.346.134	-	-	581.064.337
Ticari borçlar	39	134.388	-	-	2.513.605
Diğer borçlar	-	325	-	5.691	64.081
Ertelenmiş gelirler	-	17.076	-	-	319.292
Uzun vadeli yükümlülükler	15.299	90.881.756	-	-	1.699.639.322
Finansal yükümlülükler	-	90.667.814	-	-	1.695.333.987
Diğer borçlar	15.299	213.942	-	-	4.305.336
Toplam yükümlülükler	4.451.599	117.379.679	-	5.691	2.283.600.637
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	(4.398.736)	(93.526.626)	15	413.674	(1.832.260.661)

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

31 Aralık 2021	Avro	ABD Doları	GBP	Diğer	TL karşılığı
Dönen varlıklar	15.847	19.756.395	15	23.891	263.756.538
Nakit ve nakit benzerleri	7.200	18.212.504	15	23.891	243.047.570
Finansal yatırımlar	-	638.242	-	-	8.507.128
Ticari alacaklar	6.776	221.767	-	-	3.058.155
Diğer alacaklar	-	664.812	-	-	8.861.276
Peşin ödenmiş giderler	1.871	19.070	-	-	282.409

Duran varlıklar	-	-	-	395.666	3.052.051
Diğer duran varlıklar	-	-	-	395.666	3.052.051

Toplam varlıklar	15.847	19.756.395	15	419.557	266.808.589
-------------------------	---------------	-------------------	-----------	----------------	--------------------

Kısa vadeli yükümlülükler	97.744	66.048.285	-	3.810	881.852.613
Finansal yükümlülükler	-	36.062.474	-	-	480.676.716
Ticari borçlar	97.744	27.810	-	-	1.845.315
Diğer borçlar	-	29.956.208	-	3.810	399.306.683
Ertelenmiş gelirler	-	1.793	-	-	23.899

Uzun vadeli yükümlülükler	15.299	151.015.880	-	-	2.013.121.465
Finansal yükümlülükler	-	150.786.655	-	-	2.009.835.320
Diğer borçlar	15.299	229.225	-	-	3.286.145

Toplam yükümlülükler	113.043	217.064.165	-	3.810	2.894.974.078
-----------------------------	----------------	--------------------	----------	--------------	----------------------

Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	(97.196)	(197.307.770)	15	415.747	(2.628.165.489)
--	-----------------	----------------------	-----------	----------------	------------------------

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2022				
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(349.757.782)	349.757.782	(349.757.782)	349.757.782
ABD Doları riskinden korunan kısım	83.227.106	(83.227.106)	83.124.203	(83.124.203)
ABD Doları Net Etki	(266.530.676)	266.530.676	(266.633.579)	266.633.579
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(17.537.672)	17.537.672	(17.537.672)	17.537.672
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(17.537.672)	17.537.672	(17.537.672)	17.537.672
GBP kurunun %20 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	67	(67)	67	(67)
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	67	(67)	67	(67)

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

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
ABD Doları	18,6983	13,3290
Avro	19,9349	15,0867
GBP	22,4892	17,9667

Sermaye yönetimi

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/net kaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Toplam yükümlülükler	4.048.238.253	3.591.288.786
Hazır değerler	(569.714.784)	(264.214.120)
Net yükümlülük	3.478.523.469	3.327.074.666
Özkaynaklar	9.814.638.514	4.138.127.237
Net kaynak	13.293.161.983	7.465.201.903
Net yükümlülük/net kaynak oranı	%26	%45

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

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

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

Finansal varlıklar

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

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

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

Finansal yükümlülükler

Değişken ve sabit faiz oranlarına sahip vadeli TL ve yabancı para cinsinden kredilerinin 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri Not 6'da açıklanmıştır.

Gerçeğe uygun değer tahmini

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

Grup'un, 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerindeki gerçeğe uygun değeri ile ölçülmüş varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022				
Varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	12.535.410.282	-	12.535.410.282
Toplam varlıklar	-	12.535.410.282	-	12.535.410.282

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

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

• Seviye 1: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

• Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci kategoride belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Grup, gerçeğe uygun değerın tespitinde kullanılan yöntemle ilişkin detayları Not 2 ve 11'de açıklamıştır.

• Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Grup, gerçeğe uygun değerın tespitinde kullanılan yöntemle ilişkin detayları Not 2 ve 11'de açıklamıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Gerçeğe uygun değeri gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin iskonto oranlarında %0,5 oranında artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit kalması durumunda, sırasıyla kar 332.204.560 TL az, 344.722.178 TL fazla olacaktı (31 Aralık 2021: 200.921.519 TL az, 209.000.296 TL fazla olacaktı). 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihi itibarıyla gelir indirgeme yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Akasya	%28	%0,5	226.960.763	(218.764.502)
Akbatı	%28	%0,5	90.711.415	(87.440.058)
Erenköy	Değişken ^(*)	%0,5	27.050.000	(26.000.000)

^(*) Erenköy projesi yıl sonu değerlemesi için bağımsız değerlendirme şirketi tarafından yıllar içinde enflasyona paralel olarak değişen ve enflasyon üzerine belirli bir risk primi eklenerek öngörülen bir iskonto oranı kullanılmıştır. İlgili oranlar Şirket tarafından yapılan 2 Ocak 2023 tarihli KAP açıklamasının ekindeki değerlendirme raporunda görülmektedir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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

NOT 31 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Maddi Duran Varlık Satımı

Şirket'e ait İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi'nde kain ve T.C. Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde Pafta N 73, Ada N 1083 ve Parsel N 68'de kayıtlı 3 Bloktan Oluşan Betonarme Karkas Bina ve Arsası'ndan müteşekkil 41.356,83-m² yüzölçümlü ana gayrimenkulün AVM/Doğu Bloğu'nda 1. Bodrum Katta yer alan kat mülkiyeti tapusuna bağlı 763/1921318 arsa paylı "Dükkan" niteliğindeki (59) no.lu bağımsız bölüm alıcı ile Şirket arasında akdedilen T.C. Beşiktaş 5. Noterliğinin 18 Ocak 2023 tarihli düzenleme şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi uyarınca 45.125.000 TL + KDV (%18) bedelle satılmış ve KDV dahil satış ve devir bedeli Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi'nin tanzim ve imza tarihinde nakden ve defaten tahsil edilmiştir. Satış tutarı finansal borç ödemesinde kullanılmıştır.

Payların Geri Alımı

Şirket'in Yönetim Kurulu tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Temmuz ve 25 Temmuz 2016 tarihli basın duyurularında verilen izine istinaden 3 Ağustos 2018 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanmak suretiyle başlatılmış olan pay geri alım programının sonlandırılmasına ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun i-SPK.22.7 (14.02.2023 tarih ve 9/177 s.k.) sayılı İlke Kararı çerçevesindeki imkanlardan faydalanılması için pay fiyatının Şirket faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığı düşüncesiyle, Şirketin paylarında başta küçük paydaşlarımız olmak üzere tüm paydaşlarımızın menfaatlerinin korunması ve sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunulması amaçları ile herhangi bir limit ve fiyat söz konusu olmaksızın aşağıda belirtilen şartlarda yeni bir pay geri alım programının başlatılmasına karar verilmiştir.

Bu kapsamda, Şirket Yönetim Kurulu tarafından pay geri alım programının işbu karar tarihinden itibaren önümüzdeki 3 takvim yılını kapsayacak şekilde belirlenmesine, pay geri alımı için ayrılacak azami fon tutarının 60.000.000 TL olarak belirlenmesine ve pay geri alımına konu olabilecek azami pay sayısının 6.000.000 TL (altı milyon Türk Lirası) nominal değerli olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

Şirket tarafından, 24 Şubat 2023 tarihinde Borsa İstanbul'dan 120.000 TL nominal değerli Akiş GYO hissesi satın alınmıştır.

Finansman Bonosu İhracı

16 Şubat 2023 tarihli özel durum açıklamamızda belirtildiği üzere, Şirket tarafından nitelikli yatırımcılara satılmak üzere 175 gün vadeli, itfa tarihinde tek kupon ödemeli, 100 milyon TL başlangıç tutarlı finansman bonusu ihracına ilişkin talep toplama neticesinde toplam 125.000.000 TL talep gelmiştir. Bu kapsamda; 175 gün vadeli 125.000.000 TL nominal değerdeki finansman bonosunun satış işlemi ve kıymetin yatırımcı hesaplarına virmanı 17 Şubat 2023 tarihinde gerçekleşmiş olup, işleme Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılık etmiştir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

Caddebostan Projesi Kat Karşılığı Sözleşmesine Ek Protokol Düzenlenmesi

Şirket' in maliki bulunduğu İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, Çiftelhavuzlar Mevkii'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde Pafta N 106, Ada N 1435 ve Parsel N 39'da kayıtlı taşınmaz ("Taşınmaz") üzerinde mevcut inşaat yapı ruhsatına, tasdikli mimari projesine, yönetim planına, iş programına ve yürürlükteki imar ve inşaat ile ilgili tüm mevzuat hükümlerine uygun şekilde ve toplam dokuz adet bağımsız bölümden müteşkil 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 4 Ekim 2022 tarihinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ("Sözleşme") noterlik nezdinde imzalanmıştır.

TAŞINMAZ üzerinde Yüklenici tarafından SÖZLEŞME'de ve eklerinde öngörülen usul, süre ve esaslar dahilinde anahtar teslim olarak yapımı üstlenilen altısı konut ve üçü dükkan niteliğindeki dokuz adet bağımsız bölümden müteşkil projedeki (PROJE) üç adet dükkan niteliğindeki bağımsız bölümün Şirkete teslim edilmesi yükümlülüğüne ek olarak Yüklenici tarafından ödenmesi taahhüt edilen ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket' e tamamen ödenmiş bulunan 97.000.000 TL'ye ilaveten olmak kaydıyla Yüklenici tarafından Şirkete 16 Ocak 2023 tarihinde 41.000.000 TL ve 28 Şubat 2023 tarihinde 60.000.000 TL olmak üzere toplam 101.000.000 TL' nin ödenmesi karşılığında; TAŞINMAZ'daki bağımsız bölümlerden dükkan niteliğindeki bir adedinin mülkiyeti Şirkete bırakılmak suretiyle, PROJE'de betonarme karkas, çatı ve duvar imalatlarının Yüklenici tarafından bitirildiğinin tespit edilmesi ve ilave 101.000.000 TL'nin de ödenmiş olması şartıyla TAŞINMAZ'daki konut ve dükkan niteliğindeki sekiz adet bağımsız bölümün mülkiyetinin Yüklenici'ye tapu sicili nezdinde devredilmesine, mülkiyet devri ile eş zamanlı olarak devre konu bağımsız bölümlerden üç adedinin tapu sicil kaydına Şirket lehine birinci derecede ve 40.000.000 TL bedelli müşterek inşaat teminat ipotegi tesis ettirilmesine, SÖZLEŞME uyarınca Garantör'den alınmış bulunan garantörlük taahhüdünün Yüklenici'nin işbu kararda belirtilen ilave ödeme yükümlülüğünü de kapsayacak şekilde genişletilmek ve aynen geçerli olmak üzere devam ettirilmesine karar verilmiştir.

Kredi işlemleri ve türev işlemler

Şirket, 2023 yılında ABD Doları cinsinden kredilerinin 20.5 milyon ABD Doları tutarındaki kısmını ödeyerek kapatmış olup kredilere ilişkin 25 milyon ABD Doları tutarındaki ipotek ise fek edilmiştir.

2023 yılı Şubat ayında 270.000.000 TL tutarında, Ağustos 2025 vadeli, son vadede %30 balon ödemeli ve değişken faizli kredi kullanımı gerçekleştirilmiş olup ilgili kredi kullanımına ilişkin 351.000.000 TL tutarında ipotek verilmiştir.

2023 yılı Ocak ayında ABD Doları cinsinden finansal borç ödemeleri için çeşitli vadelerde toplam 18.5 milyon ABD Doları tutarında forward işlemleri yapılmıştır.

NOT 32 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 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 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A Para ve sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	548.125.552	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)	12.652.124.021	7.069.716.762
C İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	192.191.284	145.007.326
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	26.398.163	19.158.867
Diğer varlıklar		402.470.435	222.773.530

D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	13.821.309.455	7.713.667.465
E Finansal borçlar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.497.227.220	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)	305.945.689	399.286.290
I Özkaynaklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	9.814.638.514	4.138.127.237
Diğer kaynaklar		203.498.032	62.040.647

D Toplam kaynaklar (pasif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	13.821.309.455	7.713.667.465
---	--	-----------------------	----------------------

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 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)	547.834.534	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)	89.853.739	69.317.067
C2 İşletmecî şirkete iştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	22.162.813	11.446.568
J Gayri nakdi krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	4.558.137	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)	445.866.097	191.620.323

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 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)	92	92	≥51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler ((A+C-A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	5	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 İşletmeciler şirkete iştirak (C2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	<1	<1	≤10
7 Borçlanma sınırı (E+G+H+J)/I	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	39	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)	4	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

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Karlıtepe	87.272.718	70.341.272
WMG London	82.755.753	63.219.486
Akyaşam	22.162.813	11.446.568
Aksu Real Estate	7.097.986	6.097.581
	199.289.270	151.104.907

Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Karlıtepe, Aksu Real Estate ve Akyaşam ve iş ortaklığı WMG London için 31 Aralık 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.



AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A. Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2022 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynaklar değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere bireysel finansal tablo dipnotlarından oluşan bireysel finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki bireysel finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal performansını ve bireysel nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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



Kilit Denetim Konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 12.528.641.000 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; arazi, ofis ve ticari ünitelerden oluşmaktadır. Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde Şirket yönetimi tarafından benimsenmiş olan muhasebe politikası, detayları Not 2 ve 11'de anlatıldığı üzere, gerçeğe uygun değer yöntemi olup bu varlıkların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından akredite edilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Şirket yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma ve indirgenmiş nakit akımı gibi yöntemler kullanılmaktadır ve bu yöntemler gerçeğe uygun değer tespiti sırasında değişimlere yol açabilecek reel iskonto, enflasyon gibi önemli varsayımlara dayalı girdiler içermektedir. Gerçeğe uygun değerler; piyasa koşulları, her bir gayrimenkulun ayrıntılı özellikleri gibi faktörlerden doğrudan etkilenmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır. • Şirket yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerinin tespitinde uyguladığı prosedürler değerlendirilmiştir. • Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir: - Uzman kuruluşun takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir. - Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. • Her bir yatırım amaçlı gayrimenkulün tapu kayıtları ve sahiplik oranları test edilmiştir. • Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, kiralanabilir alan metrekaresi bilgisi ve birim kiralama değerleri, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı test edilmiştir. • Değerleme raporlarında kullanılan ve gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerden kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve giderler gibi girdiler test edilmiştir. • Değerleme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımlar, enflasyon, reel iskonto oranı gibi takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı, uzmanlarımız ile birlikte değerlendirilmiştir. • Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumu kontrol edilmiş, dipnotlarda yer alan değerlerin değerlendirme raporları ile mutabık olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.



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

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Bireysel finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Bireysel finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Bireysel finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.



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

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

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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
- TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 6 Mart 2023 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Baki Erdal, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 6 Mart 2023

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 ve 2021 Tarihleri İtibarıyla Bireysel Finansal Durum Tabloları

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		938.918.021	480.452.351
Nakit ve nakit benzerleri	4	548.125.552	257.010.980
Finansal yatırımlar	5	51.939.025	9.479.817
Ticari alacaklar		95.323.712	46.417.008
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	27	910.798	277.594
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	94.412.914	46.139.414
Diğer alacaklar		2.622.174	2.786.193
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	2.622.174	2.786.193
Proje halindeki stoklar	12	116.385.035	91.097.666
Peşin ödenmiş giderler	9	46.490.195	10.490.353
Türev araçlar	10	77.010.616	63.039.367
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		77.010.616	63.039.367
Diğer dönen varlıklar		1.021.712	130.967
Duran varlıklar		12.882.391.434	7.233.215.114
Diğer alacaklar		27.304.139	20.180.692
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	27	26.398.163	19.158.867
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	905.976	1.021.825
Finansal yatırımlar		1.555.823	-
Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlar	13	199.289.270	151.104.907
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	12.528.641.000	6.972.521.515
Maddi duran varlıklar	14	31.991.102	28.117.630
Maddi olmayan duran varlıklar		3.373.469	3.836.376
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	15	3.373.469	3.836.376
Peşin ödenmiş giderler	9	34.981.436	40.637.839
Türev araçlar	10	51.025.190	13.906.268
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		51.025.190	13.906.268
Diğer duran varlıklar	16	4.230.005	2.909.887
Toplam varlıklar		13.821.309.455	7.713.667.465

1 Ocak - 31 Aralık 2022 dönemine ait bireysel finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 6 Mart 2023 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 ve 2021 Tarihleri İtibarıyla Bireysel Finansal Durum Tabloları

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		1.827.412.439	1.232.515.769
Kısa vadeli borçlanmalar	6	675.496.284	204.200.808
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	653.122.505	574.507.547
Ticari borçlar		34.612.472	20.717.510
- İlişkili taraflara ticari borçlar	27	27.627.439	10.247.709
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	6.985.033	10.469.801
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	18	6.763.569	2.229.769
Diğer borçlar		323.529.903	410.876.615
- İlişkili taraflara diğer borçlar	27	305.945.689	399.286.290
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	17.584.214	11.590.325
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	107.291.461	3.238.059
Türev araçlar	10	15.139.519	2.677.325
- Alım satım amaçlı türev araçlar		-	2.677.325
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		15.139.519	-
Kısa vadeli karşılıklar		11.456.726	14.068.136
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	18	819.380	436.907
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	17	10.637.346	13.631.229
Uzun vadeli yükümlülükler		2.179.258.502	2.343.024.459
Uzun vadeli borçlanmalar	6	2.168.608.431	2.335.504.936
Ticari borçlar		6.382.339	5.403.831
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	6.382.339	5.403.831
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	2.071.368	1.447.311
Uzun vadeli karşılıklar		2.196.364	668.381
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	18	2.196.364	668.381
Özkaynaklar		9.814.638.514	4.138.127.237
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		9.814.638.514	4.138.127.237
Ödenmiş sermaye	26	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	19	(3.306.562)	(2.069.556)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(1.285.931)	(42.435)
- Özkaynak yöntemiyle değerlenen yatırımlarındaki diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılmayacak farklar		(2.638.544)	(2.027.121)
- Diğer yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları/(kayıpları)		617.913	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	19	161.251.681	47.017.238
- Yurtdışındaki işletmelerin çevriminden kaynaklanan yabancı para çevrim farkları		62.330.216	44.906.824
- Nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)		98.921.465	2.110.414
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(4.109.167)	(4.109.167)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19	122.379.253	122.379.253
Diğer yedekler	19	54.696.807	54.696.807
Geçmiş yıllar karları	19	2.082.451.597	1.844.534.148
Net dönem karı		5.563.513.840	237.917.449
Toplam kaynaklar		13.821.309.455	7.713.667.465

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 ve 2021 Tarihleri İtibarıyla Bireysel Kar Veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tabloları

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	20	824.431.251	396.601.839
Satışların Maliyeti (-)	20	(177.324.799)	(86.840.623)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		647.106.452	309.761.216
Genel yönetim giderleri (-)	21	(54.593.377)	(29.417.856)
Pazarlama giderleri (-)	21	(1.415.409)	(970.068)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	25.706.849	79.736.461
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	(31.881.658)	(27.788.502)
Esas faaliyet karı		584.922.857	331.321.251
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	6.064.481.606	1.330.793.066
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	13	21.338.217	2.736.507
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı		6.670.742.680	1.664.850.824
Finansman gelirleri	25	295.216.439	338.592.427
Finansman giderleri (-)	25	(1.402.445.279)	(1.765.525.802)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		5.563.513.840	237.917.449
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		5.563.513.840	237.917.449
DÖNEM KARI		5.563.513.840	237.917.449
Dönem karının dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		5.563.513.840	237.917.449
Pay başına kazanç	26	6,91	0,12
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar		(1.237.006)	(1.043.881)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	18	(1.243.496)	78.789
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları	13	(611.423)	(1.122.670)
Diğer yeniden değerlendirme ölçüm kazançları/(kayıpları)		617.913	-
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		114.234.443	53.638.230
Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir/(gider)	10	96.811.051	24.500.045
Yurtdışındaki işletmelerin çevriminden kaynaklanan yabancı para çevrim farkları		17.423.392	29.138.185
DİĞER KAPSAMLI GELİR		112.997.437	52.594.349
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		5.676.511.277	290.511.798
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		5.676.511.277	290.511.798

Takip eden dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 ve 2021 Tarihleri İtibarıyla Bireysel Özkaynaklar Değişim Tabloları

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

[illegible]

(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, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturlar.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 ve 2021 Tarihleri İtibarıyla Bireysel Nakit Akiş Tablosu

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

		Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2021
	Dipnot Referansları		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		346.109.223	485.783.634
Dönem net karı		5.563.513.840	237.917.449
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(5.219.668.267)	32.892.122
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	3.375.703	3.163.032
Değer düşüklüğü/(iptali) ile ilgili düzeltmeler		-	(45.248.247)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		702.769	6.517.142
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	25	403.397.670	174.383.873
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		459.063.437	1.227.581.954
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler, net	11	(6.003.319.006)	(1.313.361.644)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış			
karları ile ilgili düzeltmeler	13	(21.338.217)	(2.736.507)
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit			
akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	24	(61.162.600)	(17.431.422)
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler		(388.023)	23.941
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		229.787.658	246.762.844
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(2.290.957)	(25.422.462)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(40.802.562)	25.295.423
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		14.335.988	13.292.630
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)		(41.267.491)	(1.075.834)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		299.812.680	234.673.087
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/(artış)		(28.336.194)	(56.352.170)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		328.148.874	291.025.257
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		573.633.231	517.572.415
Vergi ödemeleri		(227.404.882)	(31.672.364)
Diğer nakit çıkışları		(119.126)	(116.417)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		491.541.676	31.646.424
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya			
sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları	13	(10.034.177)	(3.305.435)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından			
kaynaklanan nakit çıkışları	14,15	(6.811.468)	(3.813.561)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından			
kaynaklanan nakit girişleri		25.200	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri	11, 24	509.090.397	49.595.422
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(728.276)	(10.830.002)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(710.933.423)	(561.288.588)
Pay ihracından kaynaklanan nakit girişleri		-	250.460.937
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını			
almasıyla ilgili nakit çıkışları		-	(10.059.476)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	1.254.417.164	1.567.323.726
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(1.748.344.661)	(2.163.217.603)
Türev araçlardan nakit girişleri		153.530.088	27.222.861
Türev araçlardan nakit çıkışları		(3.483.812)	(9.821.296)
Alınan faiz		27.581.207	16.633.470
Ödenen Faiz	6	(375.333.498)	(218.317.984)
Diğer nakit çıkışları	4	(19.299.911)	(21.513.223)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce			
nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		126.717.476	(43.858.530)
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		145.097.185	142.366.157
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		271.814.661	98.507.627
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		4	209.125.601
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		4	480.940.262
		209.125.601	

Takip eden dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda 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 birleşilmesine, birleşmenin şirketlerin SPK'nın ilgili düzenlemelerine göre hazırlanan 30 Haziran 2012 tarihli bilançoları üzerinden ve Ak-Al'ın 30 Haziran 2012 tarihli bilançosunun tüm aktif ve pasiflerinin bir bütün halinde Akiş GYO'ya devrolunması suretiyle gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup söz konusu birleşme işlemi Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

Şirket'in 8 Eylül 2016 tarihinde almış olduğu karar ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 134'üncü ve devamı ilgili maddeleri, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun (KVK) 18, 19 ve 20'nci maddeleri ile işleme taraf her iki şirketin de 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na (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 Akiş GYO tarafından devralınması suretiyle, Saf GYO ile Akiş GYO bünyesinde birleşilmesine karar verilmiş olup, söz konusu birleşme işlemi Şirket'in 28 Aralık 2016 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

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

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 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

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Akiş GYO hisselerinin %44,65'lik kısmı Borsa İstanbul A.Ş. ("BIST")'de fiili dolaşımdadır.

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

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

31 Aralık 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.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.000.000.000 TL'dir (31 Aralık 2021: 1.000.000.000 TL). Şirket'in 31 Aralık 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).

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 31 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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Aksu Real Estate	100,00	100,00	100,00	100,00
Karlıtepe	100,00	100,00	100,00	100,00
Akyaşam	100,00	100,00	100,00	100,00
Akasya Çocuk	100,00	100,00	100,00	100,00

Akyaşam

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

Aksu Real Estate

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

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

Karlıtepe

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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

İş Ortaklığı	Faaliyet konusu			
WMG London	Gayrimenkul yatırımları			
	31 Aralık 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.	
	31 Aralık 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

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait bireysel finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 6 Mart 2023 tarihinde onaylanmıştır.

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı 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 GYO'nun (ve Türkiye'de kayıtlı olan Bağlı Ortaklıkları, Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı), muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. Bireysel finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülükler ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin dışında, tarihi maliyet esası baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır.

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

Şirket, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren döneme ilişkin bireysel finansal tablolarını SPK'nın Seri:II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Yıllık ve Ara Dönem Finansal Rapor Düzenleme Yükümlülüğü" başlıklı 6. ve 7. maddeleri gereğince, 2014 yılı ilk üç aylık hesap döneminden itibaren konsolide finansal tabloları ile birlikte bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdür. Şirket, bu bireysel finansal tabloları TMS 27 "Bireysel finansal tablolar" ("TMS 27") standartına uygun olarak hazırlamıştır.

Uygulanan muhasebe standartları

Bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (TFRS) uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama'yı (IAS 29 Financial Reporting in Hyperinflationary Economies) uygulayıp uygulamayacakları konusunda oluşan tereddütleri gidermek üzere açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiş, sonrasında KGK tarafından TMS 29 uygulaması hakkında yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu bireysel finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla yeni bir açıklama yapılmamış olması dikkate alınarak 31 Aralık 2022 tarihli bireysel finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi 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 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren oniki aylık performans sonuçlarına, faaliyetlerinin dönemselliğinden kaynaklanan herhangi bir etki bulunmamaktadır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket, bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Aralık 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 16 'Kiralamalar' - COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler

COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020'de, UMSK TFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021'den 30 Haziran 2022'ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

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

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

• TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler

Bu değişiklik işletme birleşmeleri için muhasebeleştirme hükümlerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve'ye 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 değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

ii) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler ve yorumlar:

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, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler

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

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

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

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.

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

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.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.4.1 Bireysel finansal tablolarda özkaynak yöntemi

Özkaynak yöntemi; yatırımın başlangıçta elde etme maliyeti ile muhasebeleştirildiği ve sonrasında bu tutarın yatırım yapılan işletmenin net varlıklarında yatırımcı işletmenin payına düşen kısmı yansıtacak şekilde düzeltiltiği bir muhasebe yöntemidir. Yatırımcı işletmenin kâr veya zararı, yatırım yapılan işletmenin kâr veya zararından kendisine düşen payı; yatırımcı işletmenin diğer kapsamlı kârı, yatırım yapılan işletmenin diğer kapsamlı kârından kendisine düşen payı kapsamaktadır.

Bağlı ortaklıklar ve iştirak, finansal tablolarını, finansal tabloların tarihi itibarıyla ve yeknesak muhasebe ilke ve uygulamaları gözetilerek en son yıllık finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları ve hesaplama yöntemleri kullanılarak hazırlamıştır.

Bağlı ortaklıkların veya iştirakin faaliyet sonuçları, satın alma, elden çıkarma veya ortaklık oluşumu işlemlerine uygun olarak söz konusu işlemlerin geçerlilik tarihlerinde dahil edilmiş veya hariç bırakılmışlardır.

Bir yatırım, yatırım yapılan işletmenin bağlı ortaklık veya iştirak niteliği kazandığı tarihten itibaren özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilir. Yatırımın ediniminde, yatırımın elde etme maliyeti ile bağlı ortaklık veya iştirakin tespit edilebilen net varlık, borç ve koşullu borçlarının net gerçeğe uygun değerinden işletmeye düşen pay arasındaki her türlü fark, aşağıdaki şekilde muhasebeleştirilir:

- Bir bağlı ortaklığa veya iştirake yapılan yatırım ile ilgili katlanılan satın alma maliyeti, iktisap edilen bağlı ortaklık veya iştirakin satın alma tarihindeki tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerine dağıtılır. Satın alma maliyeti ile iktisap edilen bağlı ortaklık veya iştirakin tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark şerefiye olarak yatırımının defter değerine dahil edilir.Bununla birlikte, söz konusu şerefiyeden amortisman ayrılmasına izin verilmez.

- İştirakin veya iş ortaklığının tanımlanabilir varlık ve borçlarının net gerçeğe uygun değerinden işletmenin payına düşen kısmın yatırımın elde etme maliyetini aşan tutarı, yatırımın edinildiği dönemde iştirakin veya iş ortaklığının kâr veya zararındaki işletmeye düşen payın belirlenmesinde, gelirlere dahil edilir.

Müşterek faaliyetler

Şirket, Not 1'de detayı açıklanan proje ortaklık anlaşmasının türünü değerlendirmiş ve müşterek faaliyet olduğuna karar vermiştir. Şirket'in bireysel finansal tablolarında müşterek faaliyetlere konu proje ortaklıkları, TFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar" standardının 20. maddesinde tanımlanan yöntemi kullanarak muhasebeleştirilmektedir. Müşterek faaliyet katılımcısı, müşterek faaliyetteki payına ilişkin olarak aşağıdakileri muhasebeleştirir:

- Müştereken elde bulundurulanan varlıklardaki payı da dâhil olmak üzere varlıklarını,
- Müştereken katlanılan borçlardaki payı da dâhil olmak üzere borçlarını,
- Müşterek faaliyetten kaynaklanan çıktıya ilişkin payının satışından doğan hasılatını,
- Müşterek faaliyet tarafından çıktının satışından doğan hasılatından kendine düşen payı ve
- Müştereken katlanılan giderlerdeki payı da dâhil olmak üzere giderlerini.

2.4.2 Bölümlere göre raporlama

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

2.4.3 İlişkili taraflar

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2.4.4 Kur değişiminin etkileri

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

2.4.5 Finansal araçlar

i) Finansal varlıklar

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

Değer Düşüklüğü

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

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

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

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

Ticari Alacaklar

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

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Finansal borçlar

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

Ticari ve diğer borçlar

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

iii) Türev finansal araçlar

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

Nakit akış riskinden korunma işlemleri

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

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

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

2.4.6 Netleştirme

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

2.4.7 Hisse senedi ihraç primleri

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

2.4.8 Ödenmiş sermaye

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

2.4.9 Temettüleri

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2.4.10 Pay başına kazanç

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

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

2.4.11 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

2.4.12 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının bireysel finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket’in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zimni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

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

2.4.13 Kiralama işlemleri

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

Kiralayan durumunda Şirket

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

Finansal kiralama işlemleri

Finansal kiralama yoluyla edinilen varlıklar Şirket’in aktifinde varlık, pasifinde ise finansal kiralama işlemlerinden borçlar olarak kaydedilmektedir. Bireysel finansal durum tablolarında varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınarak, kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır. Finansal kiralama yoluyla alınan varlıklara, maddi duran varlıklar için uygulanan esaslara göre amortisman hesaplanmaktadır. Faaliyet kiralamaları kapsamında yapılan kira ödemeleri kira süresi boyunca, eşit tutarlarda gider kaydedilmek suretiyle bireysel kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

2.4.14 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

Şirket’in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi’nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır. Şirket’in bağlı ortaklıkları olan Akyaşam, Akasya Çocuk ve Karlıtepe ise, kurumlar vergisi mükellefidir.

2.4.15 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye’de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket’in bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır.

23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 15.371 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2021: 8.285 TL).

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

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

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

İzin Hakları

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2.4.16 Stoklar

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

2.4.17 Avanslar

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

2.4.18 Borçlanma maliyetleri

Bir özellikli varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen genel ve özel amaçlı alınmış borçların maliyetleri, ilgili varlığın maliyetinin bir parçası olarak, bu varlıkları amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilmesi için gerekli süre boyunca aktifleştirilir.

Özellikli varlıklar amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilebilmesi zorunlu olarak uzun bir süreyi gerektiren varlıklardır. Özellikli varlıklarla ilgili alınmış harcanması beklenen özel amaçlı borçların geçici olarak nemalandırılması ile kazanılan yatırım geliri, aktifleştirme koşullarını sağlayan borçlanma maliyetlerinden düşülür. Diğer borçlanma maliyetleri oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilir.

2.4.19 Maddi duran varlıklar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

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

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

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

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

2.4.20 Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

2.4.21 Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

2.4.22 Hasılatın kaydedilmesi

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

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

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

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

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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

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

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

Kira gelirleri

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

Konut satış gelirleri

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

2.4.23 Faiz geliri

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

2.4.24 Temettü geliri

Temettü almaya hak kazanıldığında finansal tablolara gelir olarak kaydedilir.

2.4.25 Temettü dağıtımı

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

2.4.26 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirmesinde maliyet yöntemi esastır. Bu maliyetler; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir.

Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştiğinde kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Günlük hizmet maliyetleri esas itibarıyla işçilik ve sarf malzemelerinden oluşmakla birlikte, küçük parçalara ilişkin maliyetleri de içerebilir. Bu tür harcamalar genellikle ilgili gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları olarak nitelendirilir.

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

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

b) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihli yıllık finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlarda tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

a) Cari oran dengesi

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 938.918.021 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.827.412.439 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 888.494.418 TL aşmıştır. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Bunun dışında Şirket, takip eden yıl içerisinde yaklaşık 1.1 milyar 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 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarı ile yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kapadık Mahallesi, 383 Ada 3 Parsel üzerinde kain toplam 50.838 m² arsa üzerine Akbatı Projesi'ni gerçekleştirmiştir. Akbatı Projesi'nde, 185.032 m² inşaat ve 65.088 m² kiralanabilir alana sahip Akbatı Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("Reel") tarafından hazırlanan 30 Aralık 2022 tarihli ve AKSGY-2210059 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 3.325.101.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

	İskonto oranı	Kapitalizasyon oranı
31 Aralık 2022	%28	%7,5

Akbatı AVM yıl sonu değerlemesi için bağımsız değerlendirme şirketi tarafından yapılan kira artış oranı tahminleri her bir yıl için değişkenlik göstermektedir. İlgili oranlar Şirket tarafından yapılan 2 Ocak 2023 tarihli KAP açıklamasının ekindeki değerlendirme raporunda görülmektedir.

Akasya AVM

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarı ile 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 87.007 m² kiralanabilir alana sahip Akasya Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel tarafından hazırlanan 30 Aralık 2022 tarihli ve AKSGY-2210060 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 8.277.940.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

	İskonto oranı	Kapitalizasyon oranı
31 Aralık 2022	%28	%7,5

Akasya AVM yıl sonu değerlemesi için bağımsız değerlendirme şirketi tarafından yapılan kira artış oranı tahminleri her bir yıl için değişkenlik göstermektedir. İlgili oranlar Şirket tarafından yapılan 2 Ocak 2023 tarihli KAP açıklamasının ekindeki değerlendirme raporunda görülmektedir.

Sosyal tesis

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel tarafından hazırlanan 30 Aralık 2022 tarihli ve AKSGY-2210062 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 65.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

Erenköy

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Erenköy projesinin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Lotus") tarafından hazırlanan 30 Aralık 2022 tarihli ve 2022/1431 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Erenköy projesinin gerçeğe uygun değeri raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 835.600.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

Akasya Ofis

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel tarafından hazırlanan 30 Aralık 2022 tarihli ve AKSGY-2210061 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 25.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

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 İstanbul'un çeşitli yerlerinde bulunan arsalar, kentsel dönüşüm kapsamında portföye dahil edilen gayrimenkuller ve kira geliri elde edilen yatırım amaçlı gayrimenkulden oluşturmaktadır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

1 Ocak - 31 Aralık 2022	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	249.979.184	536.759.132	37.692.935	-	824.431.251
Satışların maliyeti (-)	(63.074.376)	(113.392.158)	(858.265)	-	(177.324.799)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	186.904.808	423.366.974	36.834.670	-	647.106.452
Pazarlama giderleri (-)	(707.456)	(707.953)	-	-	(1.415.409)
Genel yönetim giderleri (-)	(2.208.007)	(9.383.126)	(2.697.782)	(40.304.462)	(54.593.377)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	6.124.244	13.592.973	2.170.469	3.819.163	25.706.849
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(5.791.609)	(14.660.247)	(9.307.053)	(2.122.749)	(31.881.658)
Esas faaliyet karı/(zararı)	184.321.980	412.208.621	27.000.304	(38.608.048)	584.922.857
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1.659.565.000	3.996.352.324	408.564.282	-	6.064.481.606
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan giderler	-	-	-	21.338.217	21.338.217
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	1.843.886.980	4.408.560.945	435.564.586	(17.269.831)	6.670.742.680
Finansman gelirleri	-	107.651.523	6.051.570	181.513.346	295.216.439
Finansman giderleri (-)	(12.630)	(830.576.447)	(333.462.958)	(238.393.244)	(1.402.445.279)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	1.843.874.350	3.685.636.021	108.153.198	(74.149.729)	5.563.513.840
Dönem karı/(zararı)	1.843.874.350	3.685.636.021	108.153.198	(74.149.729)	5.563.513.840

1 Ocak - 31 Aralık 2021	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	125.742.972	247.452.699	23.406.168	-	396.601.839
Satışların maliyeti (-)	(31.990.877)	(54.269.150)	(580.596)	-	(86.840.623)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	93.752.095	193.183.549	22.825.572	-	309.761.216
Pazarlama giderleri (-)	(484.127)	(485.941)	-	-	(970.068)
Genel yönetim giderleri (-)	(535.864)	(5.042.506)	(1.864.687)	(21.974.799)	(29.417.856)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	3.200.339	8.725.257	56.839.505	10.971.360	79.736.461
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(1.333.574)	(6.905.637)	(10.586.004)	(8.963.287)	(27.788.502)
Esas faaliyet karı/(zararı)	94.598.869	189.474.722	67.214.386	(19.966.726)	331.321.251
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	214.808.000	940.911.513	175.073.553	-	1.330.793.066
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan giderler	-	-	-	2.736.507	2.736.507
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	309.406.869	1.130.386.235	242.287.939	(17.230.219)	1.664.850.824
Finansman gelirleri	-	150.409.469	19.120.043	169.062.915	338.592.427
Finansman giderleri (-)	(8.304)	(989.228.291)	(483.758.205)	(292.531.002)	(1.765.525.802)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	309.398.565	291.567.413	(222.350.223)	(140.698.306)	237.917.449
Dönem karı/(zararı)	309.398.565	291.567.413	(222.350.223)	(140.698.306)	237.917.449

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla bölüm varlıkları ve yükümlükleri:

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Varlık	Yükümlülük	Varlık	Yükümlülük
Akasya Projesi	8.618.502.761	2.103.890.831	4.640.761.491	1.876.381.966
Akbatı Projesi	3.357.374.382	6.018.327	1.681.337.706	3.752.231
Diğer	1.197.310.005	836.484.559	1.167.573.336	1.011.323.840
Dağıtılmamış	648.122.307	1.060.277.224	223.994.932	684.082.191
Toplam	13.821.309.455	4.006.670.941	7.713.667.465	3.575.540.228

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin yatırım harcamaları ve amortisman giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri
Akasya Projesi	6.432.474	1.825.629	11.553.047	1.643.657
Akbatı Projesi	646.029	614.881	1.072.736	631.201
Diğer	2.290.957	-	26.851.979	-
Dağıtılmamış	814.844	935.193	588.263	888.174
Toplam	10.184.304	3.375.703	40.066.025	3.163.032

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kasa	27.067	14.683
Banka	548.098.485	256.996.297
- Vadesiz mevduat	67.470.698	867.193
- Vadeli mevduat	480.627.787	256.129.104
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	548.125.552	257.010.980
Blokeli mevduatlar (-)	(67.185.290)	(47.885.379)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	480.940.262	209.125.601

31 Aralık 2022 tarihinde, Şirket'in kullanmış olduğu kredilere ilişkin 67.185.290 TL blokeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 47.885.379 TL).

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
30 güne kadar	480.627.787	256.129.104
	480.627.787	256.129.104

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
ABD Doları	407.837.858	240.228.220
Avro	5.024	3.576
	407.842.882	240.231.796

Vadeli mevduatlara ilişkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022 (%)	31 Aralık 2021 (%)
Türk Lirası	14,75 - 27,00	13,55 - 17,50
ABD Doları	2,50	0,95

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri ^(*)	51.939.025	9.479.817
	51.939.025	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, 2.056.920 TL ve 49.882.105 TL'dir (31 Aralık 2021: İlgili bakiyeler sırasıyla, 8.768.444 TL ve 711.373 TL'dir).

Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	501.996.284	204.200.808
İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler	173.500.000	-
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	675.496.284	204.200.808
Banka kredileri	653.122.505	574.507.547
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	653.122.505	574.507.547
Banka kredileri	2.168.608.431	2.335.504.936
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	2.168.608.431	2.335.504.936

	2022	2021
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	3.114.213.291	2.435.825.579
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	1.254.417.164	1.567.323.726
Anapara ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(1.748.344.661)	(2.163.217.603)
Ödenen faiz	(375.333.498)	(218.317.984)
Tahakkuk	406.452.802	192.620.418
Kur farkı	845.822.122	1.299.979.155
31 Aralık itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	3.497.227.220	3.114.213.291

a) Banka kredileri

	31 Aralık 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	22,99	413.559.865	413.559.865	20,00	204.200.808
Avro cinsinden krediler	9,54	4.436.261	88.436.419	-	-
		501.996.284			204.200.808
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:					
ABD Doları cinsinden krediler	6,66	26.346.134	492.627.917	6,95	36.062.474
TL cinsinden krediler	29,12	160.494.588	160.494.588	16,23	93.830.831
		653.122.505			574.507.547
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:					
ABD Doları cinsinden krediler	6,81	90.667.814	1.695.333.987	6,87	150.786.655
TL cinsinden krediler	22,54	473.274.444	473.274.444	19,00	325.669.612
		2.168.608.431			2.335.504.936

Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Banka kredileri:		
2023	-	488.506.139
2024	630.945.433	501.032.301
2025	1.121.273.305	855.077.408
2026	142.099.452	159.266.549
2027	121.667.989	143.833.436
2028	152.622.252	187.789.103
	2.168.608.431	2.335.504.936

Değişken ve sabit faiz oranlarına sahip vadeli TL ve yabancı para cinsinden kredilerinin 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri ile kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değer		Gerçeğe uygun değer	
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Finansal borçlanmalar	3.497.227.220	3.114.213.291	3.497.230.915	3.114.390.468

b) İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler

31 Aralık 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.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alıcılar	100.641.808	42.151.566
Alacak senetleri	11.197.710	18.859.564
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 27)	910.798	277.594
	112.750.316	61.288.724
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılıkları	(17.279.030)	(14.336.118)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(147.574)	(535.598)
	95.323.712	46.417.008

Beklenen kredi zarar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(14.336.118)	(14.319.122)
Dönem karşılık gideri (Not 23)	(4.023.673)	(1.443.988)
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 23)	1.080.761	1.426.992
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	(17.279.030)	(14.336.118)

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Not 27)	27.627.439	10.247.709
Tedarikçilere borçlar	6.985.033	10.469.801
	34.612.472	20.717.510

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	6.382.339	5.403.831
	6.382.339	5.403.831

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	2.622.174	2.786.193
	2.622.174	2.786.193

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	905.976	1.021.825
	905.976	1.021.825

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	17.567.278	11.588.764
Diğer	16.936	1.561
	17.584.214	11.590.325

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenen finansman giderleri ^(*)	38.423.414	4.041.322
Peşin ödenen proje giderleri ^(**)	4.346.293	4.279.333
Peşin ödenen sigorta gideri	1.392.799	730.924
Proje kapsamında verilen avanslar	672.805	563.804
Tedarikçilere verilen avanslar	254.916	161.742
Diğer	1.399.968	713.228
	46.490.195	10.490.353

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenen proje giderleri ^(**)	13.152.575	17.186.389
Proje kapsamında verilen avanslar ^(***)	11.475.320	11.446.076
Peşin ödenen finansman giderleri ^(*)	9.389.671	11.556.518
Diğer	963.870	448.856
	34.981.436	40.637.839

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ödenen veya tahakkuk eden finansman kaynaklı giderlerden oluşmaktadır.

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

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar - Çifttehavuzlar projesi (*)	97.000.000	-
Alınan avanslar - Akasya projesi	8.350.386	933.086
Katkı payı gelirleri (**)	1.015.148	1.069.044
Alınan avanslar - Akbatı projesi	925.927	465.929
Alınan avanslar - Erenköy projesi	-	770.000
	107.291.461	3.238.059

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar - Akasya Projesi	1.796.734	-
Katkı payı gelirleri (**)	274.634	1.352.980
Alınan avanslar - Akbatı Projesi	-	94.331
	2.071.368	1.447.311

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

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

NOT 10 - TÜREV ARAÇLAR

Riskten korunma muhasebesine konu olan türev araçlar

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

8 Şubat 2021 tarihinde değişken faiz oranlı ve 2025 vadeli kredilerin, vade sonuna kadar oluşacak faiz ödemeleri için faiz takası işlemleri yapılmıştır. Bu faiz takası işlemleri, Şirket'e değişken nakit girişleri sağlarken, belirli bir takvimde, önceden kontrat ile belirlenmiş oranlarda sabit nakit çıkışları sağlamaktadır. Faiz takasından kaynaklanacak nakit giriş ve çıkışları ile kredilerin değişken faiz ödemelerinin uyumu neticesinde bu türev işlemler ve ilgili krediler nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu edilmiştir. Böylece bu türev araçların gerçeğe uygun değer değişimi kredilerin ileri dönemlerdeki ödemeleri gerçekleştirene 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, ABD doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan beş farklı kredi üzerinde Temmuz 2022'den Ağustos 2023'e kadar vadeli döviz alım sözleşmesi yapılmış olup, riskten korunma muhasebesi kriterlerini sağlayan sözleşmeler riskten korunma muhasebesine dahil edilmiştir.

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

ABD doları cinsinden finansal borç ödemeleri için 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. 31 Aralık 2022 itibarıyla, bu türev işlemlerin vadesi gelmiştir.

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

31 Aralık 2022	Alım Kontrat Tutarı (ABD Doları)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Satım Kontrat Tutarı (ABD Doları)	Varlıklar	Yükümlülükler
Nakiş akış riskinden korunma amaçlı					
Faiz takas işlemleri	21.555.425	-	21.555.425	67.415.282	-
Döviz alım-satım hakkı	22.255.260	454.302.855	-	9.595.334	15.139.519
Kısa vadeli türev araçlar	43.810.685	454.302.855	21.555.425	77.010.616	15.139.519
Nakiş akış riskinden korunma amaçlı					
Faiz takas işlemleri	72.451.406	-	72.451.406	51.025.190	-
Uzun vadeli türev araçlar	72.451.406	-	72.451.406	51.025.190	-
Toplam türev araçlar	116.262.091	454.302.855	94.006.831	128.035.806	15.139.519

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

31 Aralık 2021					Rayiç değerler	
	Alım Kontrat Tutarı (ABD Doları)	Satım Kontrat Tutarı (Avro)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Satım Kontrat Tutarı (ABD Doları)	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

31 Aralık 2022 ve 2021 itibarıyla türev finansal araçların makul değerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	74.268.310	(1.709.120)
Gerçeğe uygun değer farkı gelir/(gidere) yansıtılan türev finansal varlıklar/(yükümlülükler), net	(58.183.074)	51.477.385
Diğer kapsamlı gelirlere yansıtılan nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	96.811.051	24.500.045
Toplam net türev finansal varlıklar/(yükümlülükler), 31 Aralık	112.896.287	74.268.310

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	728.276	10.830.001
Gerçeğe uygun değer artışları	6.003.319.006	1.313.361.644
Transferler	-	408.086.870
Çıkışlar	(447.927.797)	(32.164.000)
Net kayıtlı değer, 31 Aralık	12.528.641.000	6.972.521.515

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin Şirket bazında hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer artışları	31 Aralık 2022
Akasya AVM (*)	4.435.382.000	728.276	(53.860.000)	3.895.689.724	8.277.940.000
Akbatı AVM	1.665.536.000	-	-	1.659.565.000	3.325.101.000
Erenköy projesi	457.429.515	-	-	378.170.485	835.600.000
Uşaklıgil projesi (**)	363.674.000	-	(394.067.797)	30.393.797	-
Sosyal tesis	37.000.000	-	-	28.000.000	65.000.000
Akasya ofis	13.500.000	-	-	11.500.000	25.000.000
	6.972.521.515	728.276	(447.927.797)	6.003.319.006	12.528.641.000

(*) 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.

	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	Gerçeğe uygun değer artışları	31 Aralık 2021
Akasya AVM	3.504.970.000	9.400.486	-	-	921.011.514	4.435.382.000
Akbatı AVM	1.450.728.000	-	-	-	214.808.000	1.665.536.000
Erenköy projesi (*)	-	1.429.515	-	408.086.870	47.913.130	457.429.515
Uşaklıgil projesi	253.945.000	-	-	-	109.729.000	363.674.000
Sosyal tesis	24.000.000	-	-	-	13.000.000	37.000.000
Akasya ofis	6.600.000	-	-	-	6.900.000	13.500.000
Ak Apartmanı (**)	31.599.000	-	(31.599.000)	-	-	-
Üsküdar bağımsız bölüm	565.000	-	(565.000)	-	-	-
	5.272.407.000	10.830.001	(32.164.000)	408.086.870	1.313.361.644	6.972.521.515

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

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

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren dönem itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 12.986.648.761 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 10.015.820.893 TL).

31 Aralık 2022 itibarıyla Akbatı AVM üzerinde birinci dereceden 57.720.014 ABD Doları, ikinci dereceden 500.000.000 TL ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2021: 62.140.000 ABD Doları ve ikinci dereceden 57.723.014 ABD Doları). Akbatı AVM kira alacakları Yapı Kredi'ye temliklidir.

Erenköy projesi üzerinde 31 Aralık 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.

31 Aralık 2022 itibarıyla Akasya AVM üzerinde birinci dereceden 55.000.000 ABD Doları, ikinci dereceden 60.000.000 ABD Doları, üçüncü dereceden 25.000.000 ABD Doları, dördüncü dereceden 14.300.000 ABD Doları ve beşinci dereceden 30.550.000 ABD Doları olmak üzere toplamda 184.850.000 ABD Doları ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 184.850.000 ABD Doları). 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.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

NOT 12 - PROJE HALİNDEKİ STOKLAR VE STOKLAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Proje halindeki stoklar		
Çiftelhavuzlar arsası	116.385.035	91.097.666
Toplam	116.385.035	91.097.666

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

Şirket, 31 Aralık 2022 itibarıyla İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, Çiftelhavuzlar Mevkii, 106 Pafta 1435 Ada 39 No'lu Parsel de kayıtlı gayrimenkul (Çiftelhavuzlar Arsası) üzerine birinci dereceden 200.000.000 TL ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2021: 29.500.000 TL).

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde aktifleştirilen 22.996.412 TL tutarında toplam borçlanma maliyeti bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 7.999.594 TL).

31 Aralık 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 yatırımını ve müşterek yönetime tabi ortaklığını TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar" standardında tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirmektedir.

Raporlama tarihleri itibarıyla, Şirket'in bireysel finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer
Karlıtepe (*)	100,00	87.272.718	100,00	70.341.272
WMG London	51,00	82.755.753	51,00	63.219.486
Aksu Real Estate	100,00	7.097.986	100,00	6.097.581
Akyaşam	100,00	22.162.813	100,00	11.446.568
Toplam		199.289.270		151.104.907

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

31 Aralık 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	6.034.177	10.034.177
Kar ve zarardaki paylar	16.931.446	(18.409)	7.327.668	(2.902.488)	21.338.217
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	-	1.018.814	(611.423)	16.404.578	16.811.969
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2022	87.272.718	7.097.986	22.162.813	82.755.753	199.289.270

	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 avansı	-	-	4.500.000	-	4.500.000
Sermaye artırım	375.000	-	-	2.930.435	3.305.435
Kar ve zarardaki paylar	(33.797)	(11.642)	4.814.045	(2.032.099)	2.736.507
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	-	1.301.820	(1.122.670)	27.836.365	28.015.515
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2021	70.341.272	6.097.581	11.446.568	63.219.486	151.104.907

NOT 14 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar (-)	31 Aralık 2022
Maliyet:				
Arsalar	2.182.703	-	-	2.182.703
Binalar	18.479.902	155.158	-	18.635.060
Yer altı ve yer üstü düzenleri	499.812	-	-	499.812
Demirbaşlar	22.393.574	6.019.565	(42.000)	28.371.139
Tesis, makine ve cihazlar	97.398	-	-	97.398
Taşıtlar	3.701	-	-	3.701
Yapılmakta olan yatırımlar	508.761	636.745	-	1.145.506
Özel maliyetler	1.851.028	-	-	1.851.028
	46.016.879	6.811.468	(42.000)	52.786.347
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(1.893.341)	(388.540)	-	(2.281.881)
Yer altı ve yer üstü düzenleri	(466.499)	(10.250)	-	(476.749)
Demirbaşlar	(14.587.794)	(2.460.855)	16.800	(17.031.849)
Tesis, makine ve cihazlar	(97.398)	-	-	(97.398)
Taşıtlar	(2.314)	-	-	(2.314)
Özel maliyetler	(851.903)	(53.151)	-	(905.054)
	(17.899.249)	(2.912.796)	16.800	(20.795.245)
Net defter değeri	28.117.630			31.991.102

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar (-)	31 Aralık 2021
Maliyet:				
Arsalar	2.182.703	-	-	2.182.703
Binalar	18.479.902	-	-	18.479.902
Yer altı ve yer üstü düzenleri	499.812	-	-	499.812
Demirbaşlar	20.171.157	3.304.800	(1.082.383)	22.393.574
Tesis, makine ve cihazlar	97.398	-	-	97.398
Taşıtlar	3.701	-	-	3.701
Yapılmakta olan yatırımlar	-	508.761	-	508.761
Özel maliyetler	1.851.028	-	-	1.851.028
	43.285.701	3.813.561	(1.082.383)	46.016.879
Birikmiş amortisman:				
Binalar	(1.506.263)	(387.078)	-	(1.893.341)
Yer altı ve yer üstü düzenleri	(456.249)	(10.250)	-	(466.499)
Demirbaşlar	(13.663.706)	(2.006.137)	1.082.049	(14.587.794)
Tesis, makine ve cihazlar	(97.398)	-	-	(97.398)
Taşıtlar	(2.314)	-	-	(2.314)
Özel maliyetler	(639.299)	(212.604)	-	(851.903)
	(16.365.229)	(2.616.069)	1.082.049	(17.899.249)
Net defter değeri	26.920.472			28.117.630

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı Not 22’de açıklanmıştır.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlerde maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilen herhangi bir borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

31 Aralık 2022 tarihinde sona eren dönem itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde 5.127.500 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 5.610.000 TL).

NOT 15 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2022	İlaveler	31 Aralık 2022
Maliyet:			
Haklar	6.638.618	-	6.638.618
Diğer	614.758	-	614.758
	7.253.376	-	7.253.376
Birikmiş amortisman:			
Haklar	(2.860.238)	(454.584)	(3.314.822)
Diğer	(556.762)	(8.323)	(565.085)
	(3.417.000)	(462.907)	(3.879.907)
Net defter değeri	3.836.376		3.373.469

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

	1 Ocak 2021	İlaveler	31 Aralık 2021
Maliyet:			
Haklar	6.638.618	-	6.638.618
Diğer	614.758	-	614.758
	7.253.376	-	7.253.376
Birikmiş amortisman:			
Haklar	(2.332.572)	(527.666)	(2.860.238)
Diğer	(537.465)	(19.297)	(556.762)
	(2.870.037)	(546.963)	(3.417.000)
Net defter değeri	4.383.339		3.836.376

NOT 16 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Diğer duran varlıklar		
KDV alacakları	4.230.005	2.909.887
	4.230.005	2.909.887

NOT 17 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli karşılıklar		
Okul bağışı karşılığı (*)	6.000.000	6.000.000
Dava karşılıkları	4.358.859	5.014.540
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	819.380	436.907
Diğer kısa vadeli karşılıklar	278.487	2.616.689
	11.456.726	14.068.136

(*) 31 Aralık 2022 ve 2021 itibarıyla Okul bağışı karşılığı; SAF GYO'nun 8 Mayıs 2015 tarihli KAP açıklamasında duyurduğu üzere, Milli Eğitim Müdürlüğü ile imzalamış olduğu protokole istinaden Akasya AVM karşısında yer alan Ünalın Mahallesinde yapılacak okula ilişkin karşılık bedelini yansıtmaktadır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

	2022	2021
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	5.014.540	925.598
Dönem dava karşılık gideri (Not 23)	1.188.855	4.801.280
Konusu kalmayan karşılık (Not 23)	(1.844.536)	(712.338)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	4.358.859	5.014.540

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen teminatlar		
İpotekler (*)	5.635.902.988	4.661.219.764
Teminat mektupları	4.558.137	5.678.800
	5.640.461.125	4.666.898.564

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alınan teminatlar		
Teminat mektupları	140.495.542	108.269.185
Teminat senetleri	26.216.724	31.091.642
İpotekler	8.813.380	10.244.647
Kefalet mektupları	6.104.225	3.937.920
Teminat çekleri	1.835.429	1.161.364
	183.465.300	154.704.758

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası	1.144.631.180	550.981.285
Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası	8.021.009.997	3.185.064.236
Operasyonel kiralama gelirleri 5 yıl üzeri	19.895.957.248	7.091.372.500
	29.061.598.425	10.827.418.021

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRI")		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	5.640.461.125	4.666.898.564
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRI'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-
	5.640.461.125	4.666.898.564

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRI yoktur (31 Aralık 2021: Yoktur).

TRI'lerin orijinal para birimi bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
Verilen teminatlar	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	242.573.014	4.535.702.988	304.713.014	4.061.519.764
TL	1.104.758.137	1.104.758.137	605.378.800	605.378.800
	5.640.461.125		4.666.898.564	

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
Alınan teminatlar	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	122.950.988	122.950.988	95.539.239	95.539.239
ABD Doları	3.192.301	59.690.602	4.391.576	58.535.317
Avro	41.320	823.710	41.772	630.202
	183.465.300		154.704.758	

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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 2.682.203 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.

Şirket'in taraf olduğu 177 adet dava/icra takibi bulunmaktadır. Yukarıda detaylı bilgi verilenler dışında kalanlar, Şirket'in alacaklarına ilişkin açılmış davalar ile satış vaadi sözleşmesine ilişkin eksik ifa ve geç teslimler nedeniyle müşteriler tarafından açılmış alacak davaları/tazminat davaları/icra takipleri, iş davaları ve benzeri davalardan ibarettir.

NOT 18 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar		
Kullanılmamış izin karşılıkları	819.380	436.907
	819.380	436.907
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar kapsamında borçlar		
Ödenecek performans primleri	6.498.068	2.095.799
Personele borçlar	265.501	133.970
	6.763.569	2.229.769

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

b) Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar

Kıdem tazminatı karşılıkları

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 15.371 TL (31 Aralık 2021: 8.285 TL) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 19.983 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2021: 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 10.849 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla aktüeryal kayıp/(kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Aktüeryal hesaplama için kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022 (%)	31 Aralık 2021 (%)
İskonto oranı	0,50	4,45

Kıdem tazminatı karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	668.381	630.664
Faiz maliyeti	67.373	135.593
Cari hizmet maliyeti	336.240	97.330
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	1.243.496	(78.789)
Yıl içinde ödenen	(119.126)	(116.417)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	2.196.364	668.381

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

NOT 19 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Not 1'de açıklanmıştır.

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(1.285.931)	(42.435)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/(zararda) sınıflandırılmayacak farklar	(2.638.544)	(2.027.121)
Diğer yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları/(kayıpları)	617.913	-
	(3.306.562)	(2.069.556)

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yabancı para çevrim farkları	62.330.216	44.906.824
Nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	98.921.465	2.110.414
	161.251.681	47.017.238

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

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

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yasal yedekler	122.379.253	122.379.253

e) Diğer Yedekler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Diğer yedekler	54.696.807	54.696.807

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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

f) Geçmiş Yıl Karları

Rapor tarihi itibarıyla 2.082.451.597 TL (31 Aralık 2021: 1.844.534.148 TL) tutarındaki geçmiş yıllar karları içerisinde yer alan ana ortaklığın olağanüstü yedek akçe tutarı 284.661.247 TL'dir (31 Aralık 2021: 284.661.247 TL).

Kar Dağıtımı

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

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

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

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

Şirket, kayıtlı sermaye tavanının 1.000.000.000 TL'den 2.000.000.000 TL'ye yükseltilmesi ve kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik süresinin 2022-2026 yılları olarak belirlenmesi amacı ile Şirket Esas Sözleşmesi'nin "SERMAYE VE PAYLAR" başlıklı 8. maddesinin tadiline ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun 2 Mart 2022 tarihli ve E-12233903-340.08-18029 sayılı yazısı ve T.C. Ticaret Bakanlığı'nın 10 Mart 2022 tarihli ve E-50035491-431.02-00072558339 sayılı yazısı ile onaylanan tadil tasarısı Genel Kurul'da oyçokluğuyla kabul edilmiştir. Kayıtlı Sermaye Tavanı artırımını ve Esas Sözleşme Tadil tasarısı Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 25 Nisan 2022 tarihinde tescil edilmiştir.

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

Şirket Yönetim Kurulu'nun 3 Ağustos 2018 tarihli payların geri alınmasına ilişkin almış olduğu karara istinaden Şirket, geri alım programı kapsamında toplamda kendisine ait 6.533.737 TL nominal değerli pay alımı gerçekleştirmiş olup 31 Aralık 2022 itibarıyla Şirket'in iktisap ettiği kendi paylarının nominal değeri 5.331.099 TL' dir.

Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

NOT 20 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Satış gelirleri		
Akasya kira gelirleri	536.759.133	247.452.699
Akbatı kira gelirleri	249.979.183	125.742.972
Diğer kira gelirleri	37.692.935	23.406.168
	824.431.251	396.601.839
Satışların maliyeti		
Akasya AVM Maliyetleri	(113.392.157)	(54.269.151)
Akbatı AVM Maliyetleri	(63.074.376)	(31.990.877)
Diğer	(858.266)	(580.595)
	(177.324.799)	(86.840.623)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	647.106.452	309.761.216

NOT 21 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	24.163.012	12.105.335
Danışmanlık giderleri	12.918.345	8.471.231
Vergi, resim ve harçlar	4.101.655	1.035.828
Ofis giderleri	3.949.289	1.850.124
Bakım ve onarım giderleri	3.607.045	1.929.508
Ulaşım ve seyahat giderleri	1.325.039	949.106
Amortisman giderleri	935.193	888.174
Bağış ve yardımlar	266.337	195.331
Diğer	3.327.462	1.993.219
	54.593.377	29.417.856
Pazarlama giderleri		
Personel giderleri	807.875	514.083
Reklam giderleri	425.600	359.503
Kurumsal iletişim giderleri	47.336	25.651
Diğer	134.598	70.831
	1.415.409	970.068

Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

NOT 22 - ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
AVM maliyetleri	130.697.351	61.601.039
Personel giderleri	55.474.656	27.943.216
Vergi, resim ve harçlar	16.189.748	7.765.262
Danışmanlık giderleri	14.219.138	9.226.953
Ofis giderleri	3.949.289	1.850.124
Amortisman giderleri	3.375.703	3.163.032
Ulaşım ve seyahat giderleri	1.325.039	949.106
Reklam giderleri	425.600	359.503
Bağış ve yardımlar	266.337	195.331
Diğer çeşitli giderler	7.410.724	4.174.981
	233.333.585	117.228.547

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin toplam personel maliyetinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Satışların maliyeti üzerinde giderleşen	30.503.769	15.323.798
Genel yönetim giderleri	24.163.012	12.105.335
Pazarlama giderleri	807.875	514.083
Toplam personel maliyetleri	55.474.656	27.943.216

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin toplam amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Satışların maliyeti üzerinde giderleşen	2.440.510	2.274.858
Genel yönetim giderleri	935.193	888.174
Toplam amortisman ve itfa payı giderleri	3.375.703	3.163.032

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	621.250	297.360
Diğer güvence hizmetlerinin ücretleri	19.810	9.500
	641.060	306.860

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

NOT 23 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Ticari alacaklara ilişkin faiz geliri	9.576.131	5.390.273
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri	8.610.209	9.545.160
Konusu kalmayan dava karşılıkları (Not 17)	1.844.536	712.338
Konusu kalmayan beklenen kredi zarar karşılıkları (Not 7)	1.080.761	1.426.992
Reeskont geliri	388.023	-
Stok değer düşüklüğü iptali	-	54.028.667
Diğer	4.207.189	8.633.031
	25.706.849	79.736.461
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri	(9.059.250)	(8.106.469)
Satış komisyon gideri	(7.880.000)	(763.095)
Beklenen kredi zarar karşılık giderleri (Not 7)	(4.023.673)	(1.443.988)
Dava karşılık giderleri (Not 17)	(1.188.855)	(4.801.280)
Stok değer düşüklüğü	-	(8.780.420)
Reeskont gideri	-	(23.608)
Diğer (*)	(9.729.880)	(3.869.642)
	(31.881.658)	(27.788.502)

(*) 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 24 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Gerçeğe uygun değer artışı (Not 11)	6.003.319.006	1.313.361.644
Akasya 315 ve 316 Nolu bağımsız bölümlerin satış karı	61.162.600	-
Ak Apartmanı satış karı	-	17.426.422
Üsküdar bağımsız bölüm satış karı	-	5.000
	6.064.481.606	1.330.793.066

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

NOT 25 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Finansman gelirleri		
Kur farkı geliri	257.683.096	269.903.037
- <i>Türev gerçekleşen kur farkı gelirleri</i>	128.032.387	26.868.958
- <i>Diğer kur farkı gelirleri</i>	129.650.709	243.034.079
Faiz geliri	37.533.343	22.236.265
Türev finansal işlemlerden kazanç	-	46.453.125
	295.216.439	338.592.427
Finansman giderleri		
Kur farkı gideri	(902.334.367)	(1.568.905.664)
- <i>Türev gerçekleşen kur farkı giderleri</i>	(2.672.297)	(2.117.381)
- <i>Diğer kur farkı giderleri</i>	(899.662.070)	(1.566.788.283)
Faiz gideri	(440.931.013)	(196.620.138)
Türev finansal işlemlerden kayıp	(59.179.899)	-
	(1.402.445.279)	(1.765.525.802)

NOT 26 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç, ana ortaklığa ait dağıtılabılır karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirket'in 31 Aralık 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 dağıtılabılır net dönem karının ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Sürdürülen faaliyetler net dönem karı	5.563.513.840	237.917.449
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	805.000.000	805.000.000
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	6,91	0,12
Ana ortaklığa ait net dönem karı	5.563.513.840	237.917.449
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	805.000.000	805.000.000
Ana ortaklığın, ortaklarına dağıtılabılır kar üzerinden hesaplanan esas ve nispi hisse başına kazanç	6,91	0,12

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

NOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar		
Akasya Çocuk	906.352	275.930
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ("Dese Gıda")	4.446	1.664
	910.798	277.594
İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı ^(*)	26.398.163	19.158.867
	26.398.163	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.

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar		
Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş")	23.155.848	7.261.445
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. ("Aktek")	1.973.942	298.200
Akyaşam	1.653.490	2.144.677
Akkök Holding A.Ş. ("Akkök Holding")	668.325	321.466
Akgirişim Müteahhitlik Müşavirlik ve Çevre Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş. ("Akgirişim")	92.594	218.940
Dinkal Sigorta Acenteciliği A.Ş. ("Dinkal") ^(*)	80.864	2.517
Diğer	2.376	464
	27.627.439	10.247.709

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ak-Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş. ^(*)	305.945.689	399.286.290
	305.945.689	399.286.290

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

b) 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan yapılan mal ve hizmet alımları		
Sepaş ^(*)	173.748.656	43.780.055
Akyaşam	95.334.490	52.770.276
Dinkal ^(**)	7.244.584	3.786.135
Aktek	4.214.551	1.942.846
Akkök Holding	2.158.213	1.300.211
Akgirişim	2.104.777	2.286.229
Akhan Bakım Yönetim Servis Hizmetleri Güvenlik Malzemeleri Ticaret A.Ş.	174.150	101.449
Akasya Çocuk	132.626	4.195
Diğer	129.623	25.300
	285.241.670	105.996.696

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

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

c) 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
İlişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları		
Akyaşam	22.634.234	7.566.687
Akasya Çocuk	5.952.437	1.203.253
Dese Gıda	248.725	124.814
Akcoat İleri Kimyasal Kaplama Malz. San. ve Tic. A.Ş.	-	477.924
Diğer	42.720	-
	28.878.116	9.372.678

d) 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri ve finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan faiz gelirleri		
Akiş Mudanya Adi Ortaklığı	5.970.396	3.617.140
	5.970.396	3.617.140

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan finansman giderleri		
Ak-Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş.	61.526.985	6.649.546
	61.526.985	6.649.546

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla üst düzey yöneticilere ve yönetim kurulu üyelerine sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Maaşlar ve çalışanlara sağlanan diğer kısa vadeli haklar	13.374.732	8.043.995
Kıdem tazminatı karşılık gideri	1.265.087	816.914
Toplam	14.639.819	8.860.909

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Likidite riski

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl- 5 yıl arası	5 yıl üzeri
Finansal yükümlülükler (türev olmayan):						
Banka kredileri	3.323.727.220	4.268.331.598	333.475.549	1.084.691.843	2.598.391.168	251.773.038
İhraç edilmiş bono	173.500.000	173.500.000	173.500.000	-	-	-
Ticari borçlar	40.994.811	40.994.811	34.612.472	-	6.382.339	-
Diğer borçlar	323.529.903	323.529.903	17.584.214	305.945.689	-	-
	3.861.751.934	4.806.356.312	559.172.235	1.390.637.532	2.604.773.507	251.773.038

Türev Araçlar (Nakit akış rikinden korunma muhasebesine konu olan)						
Türev nakit girişleri	560.377.638	560.239.177	158.031.751	335.200.271	67.007.155	-
Türev nakit çıkışları	(447.481.351)	(473.594.711)	(134.139.267)	(328.204.191)	(11.251.253)	-
	112.896.287	86.644.466	23.892.484	6.996.080	55.755.902	-

31 Aralık 2021	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl- 5 yıl arası	5 yıl üzeri
Finansal yükümlülükler (türev olmayan):						
Banka kredileri	3.114.213.291	3.926.182.066	279.984.704	677.400.876	2.479.258.445	489.538.041
Ticari borçlar	26.121.341	26.121.341	20.717.510	-	5.403.831	-
Diğer borçlar	410.876.615	410.876.615	11.590.325	399.286.290	-	-
	3.551.211.247	4.363.180.022	312.292.539	1.076.687.166	2.484.662.276	489.538.041

Türev Araçlar (Nakit akış rikinden korunma muhasebesine konu olan)						
Türev nakit girişleri	434.396.544	416.341.878	106.568.928	131.773.070	177.999.880	-
Türev nakit çıkışları	(360.128.234)	(346.429.441)	(77.659.235)	(103.925.722)	(164.844.484)	-
	74.268.310	69.912.437	28.909.693	27.847.348	13.155.396	-

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

Faiz oranı riski

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

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

Şirket'in bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2022 tarihinde Türk Lirası ve ABD Doları para birimi cinsinden olan faizin %1 oranında yüksek/düşük olması ve diğer tüm değişkenler sabit kalması durumunda vergi öncesi kar 508.629 TL/ (509.841) TL (31 Aralık 2021: 74.249 TL/ (29.680) TL) düşük/yüksek olacaktır.

Türev işlemin niteliği, Şirket'in kapsamlı gelir tablosunu, döviz cinsinden yapılan değişken faizli kredi faiz ödemelerinin, piyasa faiz oranlarındaki muhtemel değişimler sebebiyle yarattığı dalgalanmaya karşı korumaktır. 31 Aralık 2022 tarihinde Şirket bünyesinde bulunan faize duyarlı türev enstrümanların faiz oranının %1 yüksek/düşük olması ve diğer tüm değişkenler sabit kalması durumunda vergi öncesi kar 270.328 TL/(271.309) TL (31 Aralık 2021: 197.930 TL/ (215.967) TL) yüksek/düşük olacaktır.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022 (%)	TL	Avro	ABD Doları
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	14,75 - 27,00	-	2,50
Ticari alacaklar	1,34	-	-
Kısa vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	24,71	9,54	6,66
İhraç edilmiş bono	29,00	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	22,54	-	6,81

31 Aralık 2021 (%)	TL	Avro	ABD Doları
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	13,55 - 17,50	-	0,95
Ticari alacaklar	3,44	-	-
Kısa vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	18,81	-	6,95
Uzun vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	19,00	-	6,87

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	480.627.787	256.129.104
Banka kredileri	1.009.111.281	1.046.190.048
İhraç edilmiş bono	173.500.000	-
Değişken faizli finansal araçlar		
Banka kredileri (Türev hariç)	555.773.556	527.399.212
Banka kredileri (Türev işlem yapılan)	1.758.842.383	1.540.624.031

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022					
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	480.627.787	-	-	67.497.765	548.125.552
Ticari alacaklar	11.048.636	1.500	-	84.273.576	95.323.712
Diğer alacaklar	-	-	26.398.163	3.528.150	29.926.313
Toplam varlıklar	491.676.423	1.500	26.398.163	155.299.491	673.375.577
Banka kredileri	280.264.522	874.854.267	2.168.608.431	-	3.323.727.220
İhraç edilmiş bono	173.500.000	-	-	-	173.500.000
Ticari borçlar	34.612.472	-	6.382.339	-	40.994.811
Diğer borçlar	17.584.214	305.945.689	-	-	323.529.903
Toplam kaynaklar	505.961.208	1.180.799.956	2.174.990.770	-	3.861.751.934
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	(14.284.785)	(1.180.798.456)	(2.148.592.607)	155.299.491	(3.188.376.357)

31 Aralık 2021					
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	256.129.104	-	-	881.876	257.010.980
Ticari alacaklar	11.417.420	6.906.546	-	28.093.042	46.417.008
Diğer alacaklar	-	-	19.158.867	3.808.018	22.966.885
Toplam varlıklar	267.546.524	6.906.546	19.158.867	32.782.936	326.394.873
Banka kredileri	236.484.366	542.223.989	2.335.504.936	-	3.114.213.291
Çıkarılmış tahviller	-	-	-	-	-
Ticari borçlar	20.717.510	-	5.403.831	-	26.121.341
Diğer borçlar	11.590.325	399.286.290	-	-	410.876.615
Toplam kaynaklar	268.792.201	941.510.279	2.340.908.767	-	3.551.211.247
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	(1.245.677)	(934.603.733)	(2.321.749.900)	32.782.936	(3.224.816.374)

Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

Kredi riski açıklamaları

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

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

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022	Ticari ve diğer alacaklar İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	27.308.961	97.941.064	548.098.485
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	12.078.759	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	27.308.961	80.002.257	548.098.485
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları net defter değeri	-	17.938.807	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	12.078.759	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	17.279.030	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(17.279.030)	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

31 Aralık 2021	Ticari ve diğer alacaklar İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	19.436.461	49.947.432	256.996.297
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	19.436.461	42.873.275	256.996.297
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları net defter değeri	-	7.074.157	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	14.336.118	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(14.336.118)	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

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

Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Vadesi 1-3 ay geçmiş	15.247.151	3.195.713
Vadesi 3-12 ay geçmiş	2.438.932	615.972
Vadesi 1-5 yıl geçmiş	252.724	3.262.472
	17.938.807	7.074.157

Döviz kuru riski

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

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

Yabancı para pozisyonu

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Varlıklar	426.507.130	251.177.615
Yükümlülükler	(2.281.890.413)	(2.894.863.171)

Net bilanço pozisyonu	(1.855.383.283)	(2.643.685.556)
------------------------------	------------------------	------------------------

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

31 Aralık 2022	ABD Doları	Avro	TL karşılığı
Dönen varlıklar	22.761.055	45.854	426.507.130
Nakit ve nakit benzerleri	21.811.494	252	407.842.882
Finansal yatırımlar	809.191	-	15.130.496
Ticari alacaklar	140.170	42.764	3.473.437
Peşin ödenmiş giderler	200	2.838	60.315
Duran varlıklar	-	-	-
Toplam varlıklar	22.761.055	45.854	426.507.130
Kısa vadeli yükümlülükler	26.409.562	4.436.299	582.251.090
Finansal yükümlülükler	26.346.134	4.436.261	581.064.337
Ticari borçlar	63.418	38	1.186.566
Diğer borçlar	10	-	187
Uzun vadeli yükümlülükler	90.881.756	15.299	1.699.639.323
Finansal yükümlülükler	90.667.814	-	1.695.333.987
Diğer borçlar	213.942	15.299	4.305.336
Toplam yükümlülükler	117.291.318	4.451.598	2.281.890.413
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	(94.530.263)	(4.405.744)	(1.855.383.283)

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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)

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

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

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
31 Aralık 2022	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	(353.511.043)	353.511.047	(353.511.047)	353.511.047
ABD Doları riskinden korunan kısım	83.227.106	(83.227.106)	83.124.203	(83.124.203)
ABD Doları Net Etki	(270.283.937)	270.283.941	(270.386.844)	270.386.844
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(17.565.613)	17.565.609	(17.565.609)	17.565.609
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(17.565.613)	17.565.609	(17.565.609)	17.565.609
	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
31 Aralık 2021	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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
ABD Doları	18,6983	13,3290
Avro	19,9349	15,0867
GBP	22,4892	17,9667

Sermaye yönetimi

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

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ net kaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Toplam yükümlülükler	4.006.670.941	3.575.540.228
Hazır değerler	(548.125.552)	(257.010.980)
Net yükümlülük	3.458.545.389	3.318.529.248
Özkaynaklar	9.814.638.514	4.138.127.237
Net kaynak	13.273.183.903	7.456.656.485
Net yükümlülük/net kaynak oranı	%26	%45

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

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

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

Finansal varlıklar

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

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

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

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

Finansal yükümlülükler

Değişken ve sabit faiz oranlarına sahip vadeli TL ve yabancı para cinsinden kredilerinin 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri Not 6'da açıklanmıştır.

Gerçeğe uygun değer tahmini

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

Şirket'in, 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerindeki gerçeğe uygun değeri ile ölçülmüş varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022				
Varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	12.528.641.000	-	12.528.641.000
Toplam varlıklar	-	12.528.641.000	-	12.528.641.000
31 Aralık 2021				
Varlıklar	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	6.972.521.515	-	6.972.521.515
Toplam varlıklar	-	6.972.521.515	-	6.972.521.515

Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki gibidir:

• Seviye 1: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

• Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci kategoride belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer tespiti için kullanılan yöntemle ilişkin detayları Not 2 ve 11'de açıklamıştır.

• Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Şirket, gerçeğe uygun değer tespiti için kullanılan yöntemle ilişkin detayları Not 2 ve 11'de açıklamıştır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Gerçeğe uygun değeri gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin iskonto oranlarında %0,5 oranında artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit kalması durumunda, sırasıyla kar 332.204.560 TL az, 344.722.178 TL fazla olacaktı (31 Aralık 2021: 200.921.519 TL az, 209.000.296 TL fazla olacaktı). 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gelir indirgeme yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Akasya	%28	%0,5	226.960.763	(218.764.502)
Akbatı	%28	%0,5	90.711.415	(87.440.058)
Erenköy	Değişken ^(*)	%0,5	27.050.000	(26.000.000)

^(*) Erenköy projesi yıl sonu değerlemesi için bağımsız değerlendirme şirketi tarafından yıllar içinde enflasyona paralel olarak değişen ve enflasyon üzerine belirli bir risk primi eklenerek öngörülen bir iskonto oranı kullanılmıştır. İlgili oranlar Şirket tarafından yapılan 2 Ocak 2023 tarihli KAP açıklamasının ekindeki değerlendirme raporunda görülmektedir.

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

NOT 30 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Maddi Duran Varlık Satımı

Şirket'e ait İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi'nde kain ve T.C. Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde Pafta N 73, Ada N 1083 ve Parsel N 68'de kayıtlı 3 Bloktan Oluşan Betonarme Karkas Bina ve Arsası'ndan müteşekkil 41.356,83-m² yüzölçümlü ana gayrimenkulün AVM/Doğu Bloğu'nda 1. Bodrum Katta yer alan kat mülkiyeti tapusuna bağlı 763/1921318 arsa paylı "Dükkan" niteliğindeki (59) no.lu bağımsız bölüm alıcı ile Şirket arasında akdedilen T.C. Beşiktaş 5. Noterliğinin 18 Ocak 2023 tarihli düzenleme şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi uyarınca 45.125.000 TL + KDV (%18) bedelle satılmış ve KDV dahil satış ve devir bedeli Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi'nin tanzim ve imza tarihinde nakden ve defaten tahsil edilmiştir. Satış tutarı finansal borç ödemesinde kullanılmıştır.

Payların Geri Alımı

Şirket'in Yönetim Kurulu tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Temmuz ve 25 Temmuz 2016 tarihli basın duyurularında verilen izine istinaden 3 Ağustos 2018 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanmak suretiyle başlatılmış olan pay geri alım programının sonlandırılmasına ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun i-SPK.22.7 (14.02.2023 tarih ve 9/177 s.k.) sayılı İlke Kararı çerçevesindeki imkanlardan faydalanılması için pay fiyatının Şirket faaliyetlerinin gerçek performansını yansıtmadığı düşüncesiyle, Şirketin paylarında başta küçük paydaşlarımız olmak üzere tüm paydaşlarımızın menfaatlerinin korunması ve sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunulması amaçları ile herhangi bir limit ve fiyat söz konusu olmaksızın aşağıda belirtilen şartlarda yeni bir pay geri alım programının başlatılmasına karar verilmiştir.

Bu kapsamda, Şirket Yönetim Kurulu tarafından pay geri alım programının işbu karar tarihinden itibaren önümüzdeki 3 takvim yılını kapsayacak şekilde belirlenmesine, pay geri alımı için ayrılacak azami fon tutarının 60.000.000 TL olarak belirlenmesine ve pay geri alımına konu olabilecek azami pay sayısının 6.000.000 TL (altı milyon Türk Lirası) nominal değerli olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

Şirket tarafından, 24 Şubat 2023 tarihinde Borsa İstanbul'dan 120.000 TL nominal değerli Akiş GYO hissesi satın almıştır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

Finansman Bonosu İhracı

16 Şubat 2023 tarihli özel durum açıklamamızda belirtildiği üzere, Şirket tarafından nitelikli yatırımcılara satılmak üzere 175 gün vadeli, itfa tarihinde tek kupon ödemeli, 100 milyon TL başlangıç tutarlı finansman bonosu ihracına ilişkin talep toplama neticesinde toplam 125.000.000 TL talep gelmiştir. Bu kapsamda; 175 gün vadeli 125.000.000 TL nominal değerdeki finansman bonosunun satış işlemi ve kıymetin yatırımcı hesaplarına virmanı 17 Şubat 2023 tarihinde gerçekleşmiş olup, işleme Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılık etmiştir.

Caddebostan Projesi Kat Karşılığı Sözleşmesine Ek Protokol Düzenlenmesi

Şirket' in maliki bulunduğu İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, Çiftelhavuzlar Mevkii'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde Pafta N 106, Ada N 1435 ve Parsel N 39'da kayıtlı taşınmaz ("Taşınmaz") üzerinde mevcut inşaat yapı ruhsatına, tasdikli mimari projesine, yönetim planına, iş programına ve yürürlükteki imar ve inşaat ile ilgili tüm mevzuat hükümlerine uygun şekilde ve toplam dokuz adet bağımsız bölümden müteşkil 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 4 Ekim 2022 tarihinde Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ("Sözleşme") noterlik nezdinde imzalanmıştır.

TAŞINMAZ üzerinde Yüklenici tarafından SÖZLEŞME' de ve eklerinde öngörülen usul, süre ve esaslar dahilinde anahtar teslim olarak yapımı üstlenilen altısı konut ve üçü dükkân niteliğindeki dokuz adet bağımsız bölümden müteşkil projedeki (PROJE) üç adet dükkân niteliğindeki bağımsız bölümün Şirkete teslim edilmesi yükümlülüğüne ek olarak Yüklenici tarafından ödenmesi taahhüt edilen ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket' e tamamen ödenmiş bulunan 97.000.000 TL'ye ilaveten olmak kaydıyla Yüklenici tarafından Şirkete 16 Ocak 2023 tarihinde 41.000.000 TL ve 28 Şubat 2023 tarihinde 60.000.000 TL olmak üzere toplam 101.000.000 TL' nin ödenmesi karşılığında; TAŞINMAZ' daki bağımsız bölümlerden dükkân niteliğindeki bir adedinin mülkiyeti Şirkete bırakılmak suretiyle, PROJE'de betonarme karkas, çatı ve duvar imalatlarının Yüklenici tarafından bitirildiğinin tespit edilmesi ve ilave 101.000.000 TL' nin de ödenmiş olması şartıyla TAŞINMAZ' daki konut ve dükkân niteliğindeki sekiz adet bağımsız bölümün mülkiyetinin Yüklenici' ye tapu sicili nezdinde devredilmesine, mülkiyet devri ile eş zamanlı olarak devre konu bağımsız bölümlerden üç adedinin tapu sicili kaydına Şirket lehine birinci derecede ve 40.000.000 TL bedelli müşterek inşaat teminat ipoteği tesis ettirilmesine, SÖZLEŞME uyarınca Garantör'den alınmış bulunan garantörlük taahhüdünün Yüklenici'nin işbu kararda belirtilen ilave ödeme yükümlülüğünü de kapsayacak şekilde genişletilmek ve aynen geçerli olmak üzere devam ettirilmesine karar verilmiştir.

Kredi işlemleri ve türev işlemler

Şirket, 2023 yılında ABD Doları cinsinden kredilerinin 20.5 milyon ABD Doları tutarındaki kısmını ödeyerek kapatmış olup kredilere ilişkin 25 milyon ABD Doları tutarındaki ipotek ise fek edilmiştir.

2023 yılı Şubat ayında 270.000.000 TL tutarında, Ağustos 2025 vadeli, son vadede %30 balon ödemeli ve değişken faizli kredi kullanımı gerçekleştirilmiş olup ilgili kredi kullanımına ilişkin 351.000.000 TL tutarında ipotek verilmiştir.

2023 yılı Ocak ayında ABD Doları cinsinden finansal borç ödemeleri için çeşitli vadelerde toplam 18.5 milyon ABD Doları tutarında forward işlemleri yapılmıştır.

NOT 31 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 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 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A Para ve sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	548.125.552	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)	12.652.124.021	7.069.716.762
C İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	192.191.284	145.007.326
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	26.398.163	19.158.867
Diğer varlıklar		402.470.435	222.773.530

D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	13.821.309.455	7.713.667.465
E Finansal borçlar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.497.227.220	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)	305.945.689	399.286.290
I Özkaynaklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	9.814.638.514	4.138.127.237
Diğer kaynaklar		203.498.032	62.040.647

D Toplam kaynaklar (pasif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	13.821.309.455	7.713.667.465
------------------------------------	-----------------------------------	----------------	---------------

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 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)	547.834.534	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)	89.853.739	69.317.067
C2 İşletmecî şirkete iştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	22.162.813	11.446.568
J Gayri nakdi krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	4.558.137	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/(I)	445.866.097	191.620.323

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2022 Tarihli Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Notlar

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

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 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)	92	92	≥51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler ((A+C-A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	5	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 İşletmecisi 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	39	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)	4	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

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Karlitepe	87.272.718	70.341.272
WMG London	82.755.753	63.219.486
Akyaşam	22.162.813	11.446.568
Aksu Real Estate	7.097.986	6.097.581
	199.289.270	151.104.907

Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Karlitepe, Aksu Real Estate ve Akyaşam ve iş ortaklığı WMG London için 31 Aralık 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, Karlitepe 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.



2022 FAALİYET RAPORU

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Adres : Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak No: 25
Akasya Alışveriş Merkezi 34660
Üsküdar, İstanbul

Telefon : +90 212 393 01 00

Fax : +90 212 393 01 02

www.akisgyo.com