

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 MART 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

SAYFA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKİŞ TABLOLARI.....	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR..	6-41
NOT 1 ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-10
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	10-14
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	14-16
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	16-17
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	17-18
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	18-21
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	21-22
NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	22
NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	23
NOT 10 TÜREV ARAÇLAR.....	24-26
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	26-27
NOT 12 PROJE HALİNDEKİ STOKLAR VE STOKLAR.....	27
NOT 13 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	28
NOT 14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	28
NOT 15 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	28-31
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	31
NOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ.....	32
NOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	32
NOT 19 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....	33
NOT 20 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	33
NOT 21 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	33
NOT 22 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	34-36
NOT 23 YABANCI PARA POZİSYONU.....	36-38
NOT 24 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	39
NOT 25 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	39-41

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 31 Mart 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		1.180.319.911	1.050.783.798
Nakit ve nakit benzerleri	4	735.533.361	569.714.784
Finansal yatırımlar	5	35.910.938	51.939.025
Ticari alacaklar	7	107.476.644	104.320.593
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	22	1.135.932	8.859
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		106.340.712	104.311.734
Diğer alacaklar		13.296.803	12.185.591
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	13.296.803	12.185.591
Stoklar	12	1.015.559	1.042.592
Proje halindeki stoklar	12	189.818.734	185.227.212
Peşin ödenmiş giderler	9	33.354.716	47.903.222
Türev araçlar	10	62.575.685	77.010.616
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		62.575.685	77.010.616
Diğer dönen varlıklar		1.337.471	1.440.163
Duran varlıklar		12.805.682.951	12.812.092.969
Diğer alacaklar		30.474.335	28.271.147
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	22	28.572.151	26.398.163
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	1.902.184	1.872.984
Finansal yatırımlar	5	15.237.507	15.180.592
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	92.143.538	82.755.753
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	12.531.157.668	12.535.410.282
Maddi duran varlıklar		34.549.468	34.857.522
Maddi olmayan duran varlıklar		4.021.834	4.074.810
- Şerefiye		707.175	707.175
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		3.314.659	3.367.635
Ertelenmiş vergi varlığı		19.889.534	20.676.878
Peşin ödenmiş giderler	9	35.473.711	35.188.124
Türev araçlar	10	37.719.943	51.025.190
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		37.719.943	51.025.190
Diğer duran varlıklar	14	5.015.413	4.652.671
Toplam varlıklar		13.986.002.862	13.862.876.767

1 Ocak - 31 Mart 2023 hesap dönemine ait özet konsolide finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 8 Mayıs 2023 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 31 Mart 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		1.946.326.629	1.862.690.558
Kısa vadeli borçlanmalar	6	650.154.750	675.496.284
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	644.727.326	653.122.505
Ticari borçlar		36.951.578	47.373.117
- İlişkili taraflara ticari borçlar	22	20.446.789	28.377.209
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	16.504.789	18.995.908
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		5.871.760	13.706.369
Diğer borçlar		327.408.868	329.438.423
- İlişkili taraflara diğer borçlar	22	305.004.135	305.945.689
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	22.404.733	23.492.734
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	244.881.378	112.555.018
Türev araçlar	10	26.005.228	15.139.519
- Alım satım amaçlı türev araçlar		1.547.686	-
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		24.457.542	15.139.519
Kısa vadeli karşılıklar	15	9.340.075	15.201.161
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		2.079.193	1.701.839
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		7.260.882	13.499.322
Dönem karı vergi yükümlülüğü		985.666	658.162
Uzun vadeli yükümlülükler		2.152.349.474	2.185.547.695
Uzun vadeli borçlanmalar	6	2.134.924.374	2.168.608.431
Ticari borçlar		7.507.713	6.387.339
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	7.507.713	6.387.339
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	824.196	2.071.368
Uzun vadeli karşılıklar		9.093.191	8.480.557
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		9.093.191	8.480.557
Özkaynaklar		9.887.326.759	9.814.638.514
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		9.887.326.759	9.814.638.514
Ödenmiş sermaye	21	805.000.000	805.000.000
Sermaye düzeltme farkları		121.877.344	121.877.344
Birleşme denkleştirme hesabı		870.289.152	870.289.152
Paylara ilişkin primler		50.873.176	50.873.176
Geri alınmış paylar		(12.212.047)	(10.278.607)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		2.122.174	(3.306.562)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(749.293)	(6.054.102)
- Diğer yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		2.871.467	2.747.540
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		123.233.189	161.251.681
- Yurtdışındaki işletmelerin çevriminden kaynaklanan yabancı para çevrim farkları		66.913.916	62.330.216
- Nakit akış riskinden korunma kazançları		56.319.273	98.921.465
Ortak yönetime tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(4.109.167)	(4.109.167)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		124.312.693	122.379.253
Diğer yedekler		54.696.807	54.696.807
Geçmiş yıllar karları		7.644.031.997	2.082.451.597
Net dönem karı		107.211.441	5.563.513.840
Toplam kaynaklar		13.986.002.862	13.862.876.767

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2023	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	16	307.111.087	156.463.915
Satışların maliyeti (-)	16	(83.063.410)	(37.026.739)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		224.047.677	119.437.176
Genel yönetim giderleri (-)	17	(26.861.722)	(12.335.142)
Pazarlama giderleri (-)	17	(2.461.103)	(1.066.215)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	7.760.349	11.751.906
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(4.191.201)	(6.189.292)
Esas faaliyet karı		198.294.000	111.598.433
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	19	40.522.871	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler		(203.484)	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	13	(849.941)	(651.519)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı		237.763.446	110.946.914
Finansman gelirleri	20	34.396.396	71.101.029
Finansman giderleri (-)	20	(163.821.467)	(377.615.980)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		108.338.375	(195.568.037)
Dönem vergi gideri		(339.588)	(682.369)
Ertelenmiş vergi gideri		(787.346)	(218.669)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)		107.211.441	(196.469.075)
DÖNEM KARI/(ZARARI)		107.211.441	(196.469.075)
Dönem karının/(zararının) dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		107.211.441	(196.469.075)
Pay başına kazanç/(kayıp)	21	0,13	(0,24)
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		5.428.736	374.655
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		5.304.809	374.655
Diğer yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		123.927	-
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		(38.018.492)	51.831.548
Yurtdışındaki işletmelerin çevrimine ilişkin yabancı para çevrim farkları		4.583.700	4.590.535
Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir/(gider)	10	(42.602.192)	47.241.013
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		(32.589.756)	52.206.203
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		74.621.685	(144.262.872)
Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		74.621.685	(144.262.872)

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

ÖNCEKİ DÖNEM	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Tanımlanmış Fayda Planları		Diğer Yeniden Değerleme ve Ölçüm	Yurtdışındaki İşletmelerin Çevriminden Kaynaklanan Yabancı Para Çevrim Farkları(2)		Nakit Akış Riskinden Korunma	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Diğer Yedekler	Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		
			Paylara İlişkin Primler	Yeniden Ölçüm Kayıpları(1)		Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı/(Zararı)							Özkaynaklar Toplamı		
1 Ocak 2022																
itibarıyla bakiye	805.000.000	121.877.344	50.873.176	(2.069.556)	-	44.906.824	2.110.414	870.289.152	(10.278.607)		(4.109.167)	54.696.807	122.379.253	1.844.534.148	237.917.449	4.138.127.237
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	237.917.449	(237.917.449)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	374.655	-	4.590.535	47.241.013	-	-	-	-	-	-	-	(196.469.075)	(144.262.872)
31 Mart 2022																
itibarıyla bakiye	805.000.000	121.877.344	50.873.176	(1.694.901)	-	49.497.359	49.351.427	870.289.152	(10.278.607)		(4.109.167)	54.696.807	122.379.253	2.082.451.597	(196.469.075)	3.993.864.365
CARİ DÖNEM																
1 Ocak 2023																
itibarıyla bakiye	805.000.000	121.877.344	50.873.176	(6.054.102)	2.747.540	62.330.216	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	9.814.638.514
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.563.513.840	(5.563.513.840)	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.933.440)		-	-	1.933.440	(1.933.440)	-	(1.933.440)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	5.304.809	123.927	4.583.700	(42.602.192)	-	-	-	-	-	-	-	107.211.441	74.621.685
31 Mart 2023																
itibarıyla bakiye	805.000.000	121.877.344	50.873.176	(749.293)	2.871.467	66.913.916	56.319.273	870.289.152	(12.212.047)		(4.109.167)	54.696.807	124.312.693	7.644.031.997	107.211.441	9.887.326.759

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKİŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2023	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		306.962.892	299.818.149
Dönem karı/(zararı)		107.211.441	(196.469.075)
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		80.973.272	207.255.244
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	3	1.648.801	1.058.134
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(342.923)	2.511.425
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		80.813.286	74.130.056
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		37.034.961	128.276.688
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler		1.126.934	901.038
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler, net	11	(15.872.871)	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	13	849.941	651.519
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		(24.650.000)	-
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler		365.143	(273.616)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		189.759.900	322.604.835
Stoklardaki azalışlar/artışlar ile ilgili düzeltmeler		7.292	(649.353)
Ticari alacaklardaki azalış/artış ile ilgili düzeltmeler		747.643	5.745.419
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(9.560.654)	756.355
Finansal yatırımlardaki azalış/artış		16.095.099	1.234.675
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		182.470.520	315.517.739
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/artış		(10.849.509)	(18.994.257)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		193.320.029	334.511.996
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		377.944.613	333.391.004
Vergi iadeleri/(ödemeleri)		(65.647.528)	(33.343.008)
Diğer nakit çıkışları		(5.334.193)	(229.847)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		37.671.827	(874.123)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.287.772)	(440.214)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri	11	45.125.000	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(165.401)	(433.909)
Diğer nakit çıkışları		(6.000.000)	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(193.341.152)	(85.233.332)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		(1.933.440)	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	657.650.000	212.277.806
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(787.078.334)	(261.789.049)
Türev araçlardan nakit girişleri		25.519.797	35.898.679
Türev araçlardan nakit çıkışları		(1.499.278)	(853.470)
Ödenen faiz	6	(97.125.278)	(68.579.391)
Alınan faiz		12.759.893	2.520.755
Diğer nakit çıkışları	4	(1.634.512)	(4.708.662)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Azalış		151.293.567	213.710.694
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		12.890.498	36.318.647
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		164.184.065	250.029.341
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	4	502.529.494	216.328.741
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	4	666.713.559	466.358.082

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	
	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 Mart 2023 tarihi itibarıyla Akış GYO hisselerinin %44,65'lik kısmı Borsa İstanbul A.Ş. ("BİST")'de fiili dolaşımdadır.

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 Mart 2023 itibarıyla, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 36.353.240 adet pay karşılığı 36.353.240 TL'den oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 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 Mart 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.000.000.000 TL'dir (31 Aralık 2022: 2.000.000.000 TL). Şirket'in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 805.000.000 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 805.000.000 adet paydan oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 805.000.000 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 805.000.000 adet paydan oluşmaktadır).

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 272 kişidir (31 Aralık 2022: 263 kişi).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Bağlı Ortaklıklar

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

Bağlı Ortaklıklar

Faaliyet konusu

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

	31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Aksu Real Estate	100,00	100,00	100,00	100,00
Karlıtepe	100,00	100,00	100,00	100,00
Akyaşam	100,00	100,00	100,00	100,00
Akasya Çocuk	100,00	100,00	100,00	100,00

Akyaşam

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

Aksu Real Estate

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

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

Karlıtepe

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Akasya Çocuk Dünyası

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

İş Ortaklıkları

WMG London Developments L.P

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

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

İş Ortaklığı

Faaliyet konusu

WMG London

Gayrimenkul yatırımları

	31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
WMG London Developments L.P	51,00	51,00	51,00	51,00

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

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

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık

Faaliyet konusu

Müteşebbis Ortak

Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı

Gayrimenkul
yatırımları

Mudanya Gayrimenkul
Geliştirme ve Yatırım A.Ş.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar (Devamı)

	31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
	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 Mart 2023 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 8 Mayıs 2023 tarihinde onaylanmıştır.

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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 Mart 2023 tarihinde sona eren üç aylık performans sonuçlarına, faaliyetlerinin dönemselliğinden kaynaklanan herhangi bir etki bulunmamaktadır.

İşletmenin sürekliliği

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

**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup’un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

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

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

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

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

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 finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

ii) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, 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, 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 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 muhasebeleştiğini 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.

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

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan özet konsolide finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları, 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap döneminde kullanılan muhasebe politikaları ile uyumludur. Bu ara dönem özet konsolide finansal tablolar 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait yıllık finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Mart 2023 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

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla ara dönem konsolide finansal tablolardaki önemli muhasebe tahmin ve varsayımları, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolarda detaylı olarak açıklanan önemli muhasebe tahmin ve varsayımları ile tutarlıdır.

a) Cari oran dengesi

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Grup'un dönen varlıkları 1.180.319.911 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.946.326.629 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 766.006.718 TL aşmıştır. Grup, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Bunun dışında Grup, takip eden yıl içerisinde yaklaşık 1.354 milyon TL kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

1 Ocak - 31 Mart 2023	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	88.688.622	209.602.919	8.819.546	-	307.111.087
Satışların maliyeti (-)	(26.606.179)	(56.384.181)	(73.050)	-	(83.063.410)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	62.082.443	153.218.738	8.746.496	-	224.047.677
Pazarlama giderleri (-)	(400.493)	(2.060.610)	-	-	(2.461.103)
Genel yönetim giderleri (-)	(402.875)	(6.404.447)	(689.125)	(19.365.275)	(26.861.722)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.882.438	3.540.612	1.780.427	556.872	7.760.349
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(1.461.895)	(1.952.189)	(248.942)	(528.175)	(4.191.201)
Esas faaliyet karı/(zararı)	61.699.618	146.342.104	9.588.856	(19.336.578)	198.294.000
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	40.522.871	-	-	40.522.871
Yatırım faaliyetlerinden giderler	(203.484)	-	-	-	(203.484)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelirler	-	-	-	(849.941)	(849.941)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	61.496.134	186.864.975	9.588.856	(20.186.519)	237.763.446
Finansman gelirleri	-	8.836.140	1.417.226	24.143.030	34.396.396
Finansman giderleri (-)	(782)	(75.301.044)	(33.836.645)	(54.682.996)	(163.821.467)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	61.495.352	120.400.071	(22.830.563)	(50.726.485)	108.338.375
Dönem vergi gideri	(331.644)	(7.944)	-	-	(339.588)
Ertelenmiş vergi gideri	222.464	(1.009.810)	-	-	(787.346)
Dönem karı/(zararı)	61.386.172	119.382.317	(22.830.563)	(50.726.485)	107.211.441

1 Ocak - 31 Mart 2022	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	44.338.522	103.474.447	8.650.946	-	156.463.915
Satışların maliyeti (-)	(10.619.956)	(26.313.454)	(93.329)	-	(37.026.739)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	33.718.566	77.160.993	8.557.617	-	119.437.176
Pazarlama giderleri (-)	(167.174)	(899.041)	-	-	(1.066.215)
Genel yönetim giderleri (-)	(72.410)	(3.635.492)	(1.031.660)	(7.595.580)	(12.335.142)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	2.744.926	7.795.426	265.214	946.340	11.751.906
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(1.284.382)	(3.543.712)	(394.207)	(966.991)	(6.189.292)
Esas faaliyet karı/(zararı)	34.939.526	76.878.174	7.396.964	(7.616.231)	111.598.433
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelirler	-	-	-	(651.519)	(651.519)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	34.939.526	76.878.174	7.396.964	(8.267.750)	110.946.914
Finansman gelirleri	-	36.487.262	1.102.742	33.511.025	71.101.029
Finansman giderleri (-)	(2.184)	(217.430.532)	(102.215.262)	(57.968.002)	(377.615.980)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	34.937.342	(104.065.096)	(93.715.556)	(32.724.727)	(195.568.037)
Dönem vergi gideri	(163.020)	(519.349)	-	-	(682.369)
Ertelenmiş vergi gideri	(52.241)	(166.428)	-	-	(218.669)
Dönem karı/(zararı)	34.722.081	(104.750.873)	(93.715.556)	(32.724.727)	(196.469.075)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla bölüm varlıkları ve yükümlülükleri:

	31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
	Varlık	Yükümlülük	Varlık	Yükümlülük
Akasya Projesi	8.640.650.483	2.262.647.009	8.618.063.568	2.124.992.928
Akbatı Projesi	3.381.598.778	17.860.055	3.385.812.494	12.341.272
Diğer	1.228.956.487	794.410.393	1.199.833.810	838.446.494
Dağıtılmamış	734.797.114	1.023.758.646	659.166.895	1.072.457.559
Toplam	13.986.002.862	4.098.676.103	13.862.876.767	4.048.238.253

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemlerine ilişkin yatırım harcamaları ve amortisman giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023		31 Mart 2022	
	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri
Akasya Projesi	2.258.009	545.864	654.854	505.355
Akbatı Projesi	510.184	244.930	2.288	176.167
Diğer	25.021	-	580.697	-
Dağıtılmamış	45.945	858.007	726.583	376.612
Toplam	2.839.159	1.648.801	1.964.422	1.058.134

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kasa	173.241	208.534
Banka	735.360.120	569.506.250
- Vadesiz mevduat	73.657.983	73.775.294
- Vadeli mevduat	661.702.137	495.730.956
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	735.533.361	569.714.784
Blokeli mevduatlar (-)	(68.819.802)	(67.185.290)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	666.713.559	502.529.494

31 Mart 2023 tarihinde, Grup'un kullanmış olduğu kredilere ilişkin 68.819.802 TL blokeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 67.185.290 TL).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
30 güne kadar	661.702.137	495.730.956
	661.702.137	495.730.956

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
ABD Doları	386.986.997	412.407.544
Avro	151.356	144.740
GBP	355	337
Diğer	252.454	241.433
	387.391.162	412.794.054

Vadeli mevduatlara ilişkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023 (%)	31 Aralık 2022 (%)
Türk Lirası	7,80 - 28,75	14,75 - 27,00
ABD Doları	1,50	2,50

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri (*)	35.910.938	51.939.025
	35.910.938	51.939.025

(*) 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 1.464.537 TL ve 34.446.401 TL'dir (31 Aralık 2022: İlgili bakiyeler sırasıyla, 2.056.920 TL ve 49.882.105 TL'dir).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

Grup'un uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş. İda Capital		
İvmelendirme Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	7.041.957	6.918.029
FBO Angellist Clients	5.542.477	5.609.490
Venuex Bilişim Teknolojileri A.Ş.	1.826.490	1.826.490
Navlungo Lojistik ve Teknoloji A.Ş.	826.579	826.579
Diğer	4	4
	15.237.507	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 Mart 2023	31 Aralık 2022
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	520.767.763	501.996.284
İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler	129.386.987	173.500.000
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	650.154.750	675.496.284
Banka kredileri	644.727.326	653.122.505
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	644.727.326	653.122.505
Banka kredileri	1.957.274.374	2.168.608.431
Finansal kiralama yükümlülükleri	177.650.000	-
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	2.134.924.374	2.168.608.431
	2023	2022
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	3.497.227.220	3.114.213.291
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	657.650.000	212.277.806
Anapara ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(787.078.334)	(261.789.049)
Ödenen faiz	(97.125.278)	(68.579.391)
Tahakkuk	110.596.448	72.444.241
Kur farkı	48.536.394	240.275.316
31 Mart itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	3.429.806.450	3.308.842.214

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)**a) Banka kredileri**

	31 Mart 2023			31 Aralık 2022		
	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL
Kısa vadeli finansal borçlanmalar:						
TL cinsinden krediler	20,27	426.193.769	426.193.769	22,99	413.559.865	413.559.865
Avro cinsinden krediler	9,54	4.537.011	94.573.994	9,54	4.436.261	88.436.419
			520.767.763			501.996.284
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:						
ABD Doları cinsinden krediler	6,60	21.506.026	411.909.217	6,66	26.346.134	492.627.917
TL cinsinden krediler	24,42	232.818.109	232.818.109	29,12	160.494.588	160.494.588
			644.727.326			653.122.505
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:						
ABD Doları cinsinden krediler	6,75	69.172.727	1.324.879.075	6,81	90.667.814	1.695.333.987
TL cinsinden krediler	20,18	632.395.299	632.395.299	22,54	473.274.444	473.274.444
			1.957.274.374			2.168.608.431

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

Banka kredileri:	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
2024	474.410.692	630.945.433
2025	1.103.943.481	1.121.273.305
2026	129.667.417	142.099.452
2027	110.526.760	121.667.989
2028	138.726.024	152.622.252
	1.957.274.374	2.168.608.431

b) İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler

31 Mart 2023 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
TRFAIGY82319	30,50	125.000.000	17 Şubat 2023	11 Ağustos 2023	129.386.987
					129.386.987

Şirket, 17 Şubat 2023 tarihinde Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile nitelikli yatırımcılara satışa sunulan 125.000.000 TL nominal değerli, 175 gün vadeli, itfa tarihinde tek kupon ödemeli ve sabit faizli bono ihracı gerçekleştirmiştir.

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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)**c) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar**

Brüt finansal kiralama yükümlülükleri - minimum kira ödemeleri:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
1 yıla kadar	9.050.457	-
1 - 5 yıl	316.766.003	-
Finansal kiralama yükümlülükleri		
gerçekleşmemiş finansman gideri	(148.166.460)	-
Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	177.650.000	-

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin vade kırılımları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
1 - 5 yıl	177.650.000	-
Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	177.650.000	-

Ofis niteliğindeki Akasya Kent Etabı A blok 258 nolu bağımsız bölüm, B blok 200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-213 nolu bağımsız bölümler ve Akasya sosyal tesis, 177.650.000 TL bedel ile Sat-Kirala-Geri Al yöntemiyle, ilgili bağımsız bölümler sözleşme vadesi sonunda geri alınmak üzere Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'ye 30 Mart 2023 tarihinde satılmıştır.

Bu doğrultuda Şirket ile Ziraat Katılım Bankası A.Ş. arasında 48 ay vadeli, 1 yıl anapara ve kar payı ödemesiz takip eden 9 ay ise sadece kar payı ödemeli olacak şekilde 36 ay taksitli finansal kiralama sözleşmesi imzalanmıştır.

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alıcılar	84.408.911	111.997.150
Alacak senetleri	41.095.385	11.197.710
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 22)	1.135.932	8.859
	126.640.228	123.203.719
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılıkları	(18.650.866)	(18.735.552)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(512.718)	(147.574)
	107.476.644	104.320.593

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)**NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)**

Beklenen kredi zarar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(18.735.552)	(16.368.347)
Dönem karşılık gideri (Not 18)	(544.366)	(919.935)
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 18)	629.052	1.196.734
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	(18.650.866)	(16.091.548)
	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	16.504.789	18.995.908
İlişkili taraflara borçlar (Not 22)	20.446.789	28.377.209
	36.951.578	47.373.117
	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	7.507.713	6.387.339
	7.507.713	6.387.339

NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	3.794.690	2.909.158
Diğer (*)	9.502.113	9.276.433
	13.296.803	12.185.591

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.902.184	1.872.984
	1.902.184	1.872.984

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	20.150.249	22.089.372
Sosyal güvenlik prim borçları	2.147.368	1.310.603
Diğer	107.116	92.759
	22.404.733	23.492.734

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenen finansman giderleri (*)	21.272.545	38.423.414
Peşin ödenen proje giderleri (**)	4.346.293	4.346.293
Peşin ödenen sigorta gideri	3.910.601	1.846.891
Proje kapsamında verilen avanslar	672.816	672.805
Tedarikçilere verilen avanslar	474.493	306.608
Diğer	2.677.968	2.307.211
	33.354.716	47.903.222

(*) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla ödenen veya tahakkuk eden finansman kaynaklı giderlerden oluşmaktadır.

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Proje kapsamında verilen avanslar (*)	12.307.697	11.475.320
Peşin ödenen proje giderleri (**)	12.066.002	13.152.575
Peşin ödenen finansman giderleri (***)	10.143.324	9.389.671
Diğer	956.688	1.170.558
	35.473.711	35.188.124

(*) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla proje kapsamında verilen avanslar, Akış - Mudanya Adi Ortaklığı'nın Beykoz Arsaları kapsamında verdiği uzun vadeli avansları içermektedir.

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

(***) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla ödenen veya tahakkuk eden finansman kaynaklı giderlerden oluşmaktadır.

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar - Çiftelhavuzlar projesi (*)	198.000.000	97.000.000
Alınan avanslar - Akasya projesi	37.033.643	8.909.437
Katkı payı gelirleri (**)	925.967	1.015.148
Alınan avanslar - Akbatı projesi	4.932.814	994.032
Sponsorluk gelirleri	3.988.954	4.636.401
	244.881.378	112.555.018

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar - Akasya projesi	753.422	1.796.735
Katkı payı gelirleri (**)	70.774	274.633
	824.196	2.071.368

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

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

**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 10 – TÜREV ARAÇLAR

Riskten korunma muhasebesine konu olan türev araçlar

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

8 Şubat 2021 tarihinde değişken faiz oranlı ve 2025 vadeli kredilerin, vade sonuna kadar oluşacak faiz ödemeleri için faiz takası işlemleri yapılmıştır. Bu faiz takası işlemleri, Şirket’e değişken nakit girişleri sağlarken, belirli bir takvimde, önceden kontrat ile belirlenmiş oranlarda sabit nakit çıkışları sağlamaktadır. Faiz takasından kaynaklanacak nakit giriş ve çıkışları ile kredilerin değişken faiz ödemelerinin uyumu neticesinde bu türev işlemler ve ilgili krediler nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu edilmiştir. Böylece bu türev araçların gerçeğe uygun değer değişimi kredilerin ileri dönemlerdeki ödemeleri gerçekleşene kadar özkaynaklar altında sınıflandırılmıştır. 14 Şubat 2023 tarihinde kalan anaparası 14.270.911 ABD Doları tutarındaki kredi, riskten korunma kalemin ortadan kalkması nedeniyle mevcut riskten korunma muhasebesinden çıkartılmış, bu kredilere ilişkin özkaynaklarda bekleyen riskten korunma fonu, gelir tablosuna transfer edilmiştir.

2022 yılında, ABD doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan krediler 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’ten Kasım 2023’e kadar vadeli döviz alım sözleşmesi yapılmış olup, riskten korunma muhasebesi kriterlerini sağlayan sözleşmeler riskten korunma muhasebesine dahil edilmiştir.

2023 yılında, ABD doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan krediler üzerinde Eylül 2023’ten Ocak 2024’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

2023 yılı Ocak ayında, ABD doları cinsinden finansal borç ödemeleri için 2023 yılındaki çeşitli vadelere döviz alım hakkı sözleşmeleri yapılmıştır. Şirket risk yönetimi politikası ve riskten korunma muhasebesi şartlarına uyuma bakılarak bazı türevlerin gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılmaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 10 – TÜREV ARAÇLAR (Devamı)

Türev araçlar ve gerçeğe uygun değerlerini gösteren tablolar aşağıdadır:

31 Mart 2023				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	62.575.685	-
Döviz alım-satım hakkı	26.254.610	585.746.124	-	-	24.457.542
<i>Alım satım amaçlı</i>					
Döviz alım-satım hakkı	4.000.000	85.870.000	-	-	1.547.686
Kısa vadeli türev araçlar	51.810.035	671.616.124	21.555.425	62.575.685	26.005.228
<i>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</i>					
Faiz takas işlemleri	67.062.550	-	67.062.550	37.719.943	-
Uzun vadeli türev araçlar	67.062.550	-	67.062.550	37.719.943	-
Toplam türev araçlar	118.872.585	671.616.124	88.617.975	100.295.628	26.005.228

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 10 – TÜREV ARAÇLAR (Devamı)

31 Mart 2023 ve 2022 itibarıyla türev finansal araçların makul değerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	112.896.287	74.268.310
Gerçeğe uygun değer farkı gelir/gidere yansıtılan türev finansal varlıklar/(yükümlülükler), net	3.996.305	(20.499.463)
Diğer kapsamlı gelirlere yansıtılan nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	(42.602.192)	47.241.013
Toplam türev finansal (yükümlülükler)/varlıklar, net, 31 Mart	74.290.400	101.009.860

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	2023	2022
Dönem başı kayıtlı değer, 1 Ocak	12.535.410.282	6.978.310.002
Dönem içi ilaveler	165.401	433.909
- Direkt alımlar	165.401	433.909
Gerçeğe uygun değer artışları	15.872.871	-
Yabancı para çevrim farkları	184.114	242.518
Çıkışlar	(20.475.000)	-
Net kayıtlı değer, 31 Mart	12.531.157.668	6.978.986.429

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin grup bazında hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	Yabancı para çevrim farkları	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer artışları	31 Mart 2023
Akasya AVM (*)	8.277.940.000	-	48.360	(20.475.000)	15.872.871	8.273.386.231
Akbatı AVM	3.325.101.000	-	92.020	-	-	3.325.193.020
Erenköy projesi	835.600.000	-	25.021	-	-	835.625.021
Sosyal tesis	65.000.000	-	-	-	-	65.000.000
Akasya ofis	25.000.000	-	-	-	-	25.000.000
Bulgaristan arsaları	6.769.282	184.114	-	-	-	6.953.396
	12.535.410.282	184.114	165.401	(20.475.000)	15.872.871	12.531.157.668

(*) Akasya AVM 59 nolu Bağımsız Bölüm toplam 45.125.000 TL +KDV bedel ile 23 Ocak 2023 tarihinde satılmıştır.

	1 Ocak 2022	Yabancı para çevrim farkları	İlaveler	31 Mart 2022
Akasya AVM	4.435.382.000	-	433.909	4.435.815.909
Akbatı AVM	1.665.536.000	-	-	1.665.536.000
Uşaklıgil projesi	363.674.000	-	-	363.674.000
Sosyal tesis	37.000.000	-	-	37.000.000
Akasya Ofis	13.500.000	-	-	13.500.000
Erenköy	457.429.515	-	-	457.429.515
Bulgaristan arsaları	5.788.487	242.518	-	6.031.005
	6.978.310.002	242.518	433.909	6.978.986.429

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Mart 2023 tarihinde sona eren dönem itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 13.701.192.913 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 12.986.648.761 TL).

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Akbatı AVM üzerinde birinci dereceden 57.723.014 ABD Doları, ikinci dereceden 500.000.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2022 itibarıyla Akbatı AVM üzerinde birinci dereceden 57.720.014 ABD Doları, ikinci dereceden 500.000.000 TL ipotek bulunmaktadır). Akbatı AVM kira alacakları Yapı Kredi'ye temliklidir.

Erenköy projesi üzerinde 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla birinci dereceden 400.000.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla birinci dereceden 400.000.000 TL ipotek bulunmaktadır). Erenköy kira alacakları Yapı Kredi'ye temliklidir.

31 Mart 2023 itibarıyla Akasya AVM üzerinde birinci dereceden 55.000.000 ABD Doları, ikinci dereceden 60.000.000 ABD Doları, üçüncü dereceden 14.300.000 ABD Doları, dördüncü dereceden 30.550.000 ABD Doları ve beşinci dereceden 351.000.000 TL ipotek bulunmaktadır (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 ipotek bulunmaktadır). Akasya AVM kira alacakları HSBC Middle East Limited'e ve HSBC Bank A.Ş.'ye rehinli olup; kira tahsilatlarından kredi ile ilgili ödenmesi gereken taksit tutarları düşüldükten sonra kalan tutar Şirket'in serbest kullanımındadır.

NOT 12 - PROJE HALİNDEKİ STOKLAR VE STOKLAR

Proje halindeki stoklar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Çiftelhavuzlar arsası	120.956.816	116.385.035
Beykoz Arsaları	68.861.918	68.842.177
Toplam	189.818.734	185.227.212
Stoklar		
Diğer	1.015.559	1.042.592
Toplam	1.015.559	1.042.592

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

Grup, 31 Mart 2023 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 tesis etmiştir (31 Aralık 2022: 200.000.000 TL).

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde aktifleştirilen 4.571.781 TL tutarında toplam borçlanma maliyeti bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 22.996.412 TL).

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde sigorta teminatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 13 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

	31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer
WMG London	51,00	92.143.538	51,00	82.755.753
Toplam		92.143.538		82.755.753

31 Mart 2023 itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Açılış Bakiyesi, 1 Ocak	82.755.753	63.219.486
Ödenen sermaye	5.846.513	2.335.175
Kar ve zarardaki paylar	(849.941)	(651.519)
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	4.391.213	4.344.713
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	92.143.538	69.247.855

NOT 14 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Diğer duran varlıklar		
KDV alacakları	5.015.413	4.652.671
	5.015.413	4.652.671

NOT 15 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli karşılıklar		
Dava karşılıkları	4.439.711	4.836.899
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	2.079.193	1.701.839
Okul bağışı karşılığı	-	6.000.000
Diğer kısa vadeli karşılıklar	2.821.171	2.662.423
	9.340.075	15.201.161

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

	2023	2022
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	4.836.899	5.905.490
Dönem dava karşılık gideri (Not 18)	205.869	717.804
Konusu kalmayan dava karşılığı (Not 18)	(603.057)	(571.296)

Kapanış bakiyesi, 31 Mart	4.439.711	6.051.998
----------------------------------	------------------	------------------

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Verilen teminatlar		
İpotekler (*)	5.618.419.452	5.635.902.988
Teminat mektupları	4.491.137	4.558.137
	5.622.910.589	5.640.461.125

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Alınan teminatlar		
Teminat mektupları	161.762.853	143.089.132
Teminat senetleri	26.884.629	26.466.724
İpotekler	8.813.378	8.813.378
Kefalet mektupları	6.238.621	6.104.226
Teminat çekleri	2.028.038	2.005.429
	205.727.519	186.478.889

31 Mart 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Grup’un operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası	1.354.166.013	1.144.631.180
Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası	9.219.779.999	8.021.009.997
Operasyonel kiralama gelirleri 5 yıl üzeri	22.679.752.450	19.895.957.248
	33.253.698.462	29.061.598.425

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

Grup'un 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Grup tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	5.622.910.589	5.640.461.125
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	5.622.910.589	5.640.461.125

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla, Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ yoktur (31 Aralık 2022: Yoktur).

TRİ'lerin orijinal para birimi bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

Verilen teminatlar	31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	1.455.691.137	1.455.691.137	1.104.758.137	1.104.758.137
ABD Doları	217.573.014	4.167.219.452	242.573.014	4.535.702.988
	5.622.910.589		5.640.461.125	

Alınan teminatlar	31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	144.565.840	144.565.840	125.964.577	125.964.577
ABD Doları	3.148.318	60.300.364	3.192.301	59.690.602
Avro	41.320	861.315	41.320	823.710
	205.727.519		186.478.889	

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Davalar

- Şirket'in 11 Mart 2013 tarihinde adi ortaklıktaki payının satışını gerçekleştirdiği Garanti Koza Akiş Adi Ortaklığı ve bu adi ortaklığın kurucu şirketlerinden biri olan Akiş GYO adına açılan tazminat ve alacak davaları ile ticari davalar bulunmaktadır. Pay satışına istinaden alıcı Garanti Koza İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, Pay Devir Sözleşmesi'nde olası bir yükümlülüğün kendisi tarafından karşılanacağını kabul ve taahhüt etmiştir. 30/03/2021 tarihinde Bakırköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi'nce 2020/917 Esas sayılı dosya kapsamında Garanti Koza İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi için verilen iflas kararı göz önünde bulundurulmak suretiyle ve Şirketimizin alıcıya rücu hakkı dahil her türlü yasal ve sözleşmesel hakları saklı kalmak kaydıyla muhasebenin ihtiyatlılık ilkesi gereğince devam eden davalara ilişkin olarak Şirketimizce 2.381.290 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 236 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.

NOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Satış gelirleri		
Akasya kira gelirleri	185.324.171	94.226.769
Akbatı kira gelirleri	88.688.622	44.338.522
Bilet satış gelirleri	11.798.780	4.723.103
Diğer kira gelirleri	8.819.546	8.650.946
Sponsorluk gelirleri	2.962.728	379.242
Diğer	9.517.240	4.145.333
	307.111.087	156.463.915
Satışların maliyeti		
Akasya AVM maliyetleri	(38.960.468)	(18.998.307)
Akbatı AVM maliyetleri	(26.606.179)	(10.619.956)
Diğer verilen hizmet maliyeti	(17.496.763)	(7.408.476)
	(83.063.410)	(37.026.739)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	224.047.677	119.437.176

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	13.398.975	5.569.328
Danışmanlık giderleri	5.492.413	2.965.500
Vergi, resim ve harçlar	2.382.783	358.028
Ofis giderleri	1.634.115	677.974
Bağış ve yardımlar	1.178.300	20.450
Amortisman giderleri	858.007	376.612
Ulaşım ve seyahat giderleri	383.508	240.824
Diğer	1.533.621	2.126.426
	26.861.722	12.335.142
Pazarlama giderleri		
Personel giderleri	1.999.959	779.844
Danışmanlık giderleri	141.242	85.928
Reklam giderleri	120.225	89.312
Kurumsal iletişim gideri	19.438	8.816
Diğer	180.239	102.315
	2.461.103	1.066.215

NOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Ticari alacaklara ilişkin faiz geliri	4.068.086	3.257.631
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri	1.761.300	6.211.932
Konusu kalmayan beklenen kredi zarar karşılıkları (Not 7)	629.052	1.196.734
Konusu kalmayan dava karşılıkları (Not 15)	603.057	571.296
Reeskont geliri	-	275.878
Diğer	698.854	238.435
	7.760.349	11.751.906
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri	(1.336.136)	(3.341.111)
Beklenen kredi zarar karşılık giderleri (Not 7)	(544.366)	(919.935)
Reeskont gideri	(365.143)	(2.262)
Dava karşılık giderleri (Not 15)	(205.869)	(717.804)
Diğer	(1.739.687)	(1.208.180)
	(4.191.201)	(6.189.292)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 19 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Akasya 59 Nolu bağımsız bölüm satış karı	24.650.000	-
Gerçeğe uygun değer artışı (Not 11)	15.872.871	-
	40.522.871	-

NOT 20 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Finansman gelirleri		
Kur farkı geliri	18.432.183	67.469.180
- <i>Türev gerçekleşen kur farkı gelirleri</i>	7.644.651	35.728.584
- <i>Diğer kur farkı gelirleri</i>	10.787.532	31.740.596
Faiz geliri	15.964.213	3.631.849
	34.396.396	71.101.029
Finansman giderleri		
Kur farkı gideri	(51.962.775)	(279.105.952)
- <i>Türev gerçekleşen kur farkı giderleri</i>	(1.499.278)	(41.955)
- <i>Diğer kur farkı giderleri</i>	(50.463.497)	(279.063.997)
Faiz giderleri	(96.777.499)	(77.761.905)
Türev finansal işlemlerden zarar	(15.081.193)	(20.748.123)
	(163.821.467)	(377.615.980)

NOT 21 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç, ana ortaklığa ait dağıtılabilir karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Grup'un 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla, değeri 1 TL olan, 805.000.000 (31 Aralık 2022: 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 Mart 2023	31 Mart 2022
Sürdürülen faaliyetler net dönem karı/(zararı)	107.211.441	(196.469.075)
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	805.000.000	805.000.000
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(kayıp)	0,13	(0,24)
Ana ortaklığa ait net dönem karı/(zararı)	107.211.441	(196.469.075)
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/(kayıp)	0,13	(0,24)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar		
Akdünya Eğitim Eğlence Sanat Yat. ve Dış Tic. A.Ş. (“Akdünya”)	1.070.114	-
Akcoat İleri Kimyasal Kaplama Malz. San.ve Tic. A.Ş. (“Akcoat”)	28.781	386
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. (“Dese Gıda”)	9.664	4.446
Diğer	27.373	4.027
	1.135.932	8.859

İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar

Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı (*)	28.572.151	26.398.163
	28.572.151	26.398.163

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar		
Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. (“Sepaş”)	14.951.125	23.155.848
Dinkal Sigorta Acenteciliği A.Ş. (“Dinkal”) (*)	2.418.412	426.914
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. (“Aktek”)	2.115.701	2.309.078
Akkök Holding A.Ş. (“Akkök Holding”)	720.271	1.110.179
Akgirişim Müt. Müş. San. ve Tic. A.Ş. (“Akgirişim”)	239.790	92.594
Akdünya	-	1.265.666
Diğer	1.490	16.930
	20.446.789	28.377.209

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ak-Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş. (*)	305.004.135	305.945.689
	305.004.135	305.945.689

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

- b) 31 Mart 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
İlişkili taraflardan yapılan mal ve hizmet alımları		
Sepaş (*)	46.479.799	23.874.015
Akkök Holding	5.177.459	509.029
Dinkal (**)	4.786.478	9.456.057
Aktek	2.702.709	1.312.052
Akdünya	1.321.884	-
Akgirişim	487.590	621.561
Akhan Bakım Yönetim Serv. Hizm. Güv. Malz. Tic A.Ş.	4.408	47.967
Diğer	172.500	123.200
	61.132.827	35.943.881

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

(**) Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. aracılığı ile çeşitli sigorta şirketlerinden yapılan işlemlerden oluşmaktadır.

- c) 31 Mart 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
İlişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları		
Akkök Holding	415.978	-
Akcoat	78.550	-
Dese Gıda	74.326	49.468
Sepaş	-	280.000
Dinkal	-	41.507
Diğer	76.594	47.362
	645.448	418.337

- d) 31 Mart 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri ve finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
İlişkili taraflardan faiz gelirleri		
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı	1.424.994	1.092.799
	1.424.994	1.092.799

İlişkili taraflardan finansman giderleri

Ak-Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş.	11.785.857	3.523.601
	11.785.857	3.523.601

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemleri itibarıyla üst düzey yöneticilere ve yönetim kurulu üyelerine sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Maaşlar ve çalışanlara sağlanan diğer kısa vadeli haklar	13.337.465	5.506.270
Kıdem tazminatı karşılık gideri	1.875.757	1.123.473
Toplam	15.213.222	6.629.743

NOT 23 - YABANCI PARA POZİSYONU

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Varlıklar	421.565.453	451.339.976
Yükümlülükler	(1.839.079.988)	(2.283.600.637)
Net bilanço pozisyonu	(1.417.514.535)	(1.832.260.661)

Aşağıdaki tablo 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2023	Avro	ABD Doları	GBP	Diğer	TL karşılığı
Dönen varlıklar	87.054	21.392.695	15	23.699	411.806.017
Nakit ve nakit benzerleri	7.261	20.204.822	15	23.699	387.391.162
Finansal yatırımlar	-	233.497	-	-	4.472.215
Ticari alacaklar	76.955	458.065	-	-	10.377.538
Diğer alacaklar	-	496.111	-	-	9.502.113
Peşin ödenmiş giderler	2.838	200	-	-	62.989
Duran varlıklar	-	289.376	-	395.666	9.759.436
Finansal yatırımlar	-	289.376	-	-	5.542.476
Diğer duran varlıklar	-	-	-	395.666	4.216.960
Toplam varlıklar	87.054	21.682.071	15	419.365	421.565.453
Kısa vadeli yükümlülükler	4.558.076	21.652.287	-	5.691	509.784.331
Finansal yükümlülükler	4.537.011	21.506.026	-	-	506.483.211
Ticari borçlar	21.065	146.261	-	-	3.240.466
Diğer borçlar	-	-	-	5.691	60.654
Uzun vadeli yükümlülükler	15.299	69.386.669	-	-	1.329.295.657
Finansal yükümlülükler	-	69.172.727	-	-	1.324.879.075
Diğer borçlar	15.299	213.942	-	-	4.416.582
Toplam yükümlülükler	4.573.375	91.038.956	-	5.691	1.839.079.988
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	(4.486.321)	(69.356.885)	15	413.674	(1.417.514.535)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 23 - YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

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)

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 23 - YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Mart 2023	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(265.681.258)	265.681.258	(265.681.258)	265.681.258
ABD Doları riskinden korunan kısım	92.828.410	(92.828.410)	98.576.078	(98.576.078)
ABD Doları Net Etki	(172.852.848)	172.852.848	(167.105.180)	167.105.180
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(18.703.472)	18.703.472	(18.703.472)	18.703.472
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(18.703.472)	18.703.472	(18.703.472)	18.703.472
GBP kurunun %20 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	71	(71)	71	(71)
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	71	(71)	71	(71)

31 Aralık 2022	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(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)

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
ABD Doları	19,1532	18,6983
Avro	20,8450	19,9349
GBP	23,6602	22,4892

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 24 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Genel Kurul

Şirket'in 2022 yılına ilişkin Olağan Genel Kurul toplantısı 6 Nisan 2023 tarihinde gerçekleştirilmiş olup, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 12 Nisan 2023 tarihinde tescil edilmiş ve 12 Nisan 2023 tarihli 10810 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Belirlenmesi

PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin Şirket'in bağımsız denetçisi olarak seçilmesine ilişkin Genel Kurul Kararı, 12 Nisan 2023 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanarak tescil edilmiştir.

Payların Geri Alımı

Yönetim Kurulunun 17 Şubat 2023 tarihli payların geri alımına ilişkin kararına istinaden Şirket tarafından, 3 Nisan 2023 ve 3 Mayıs 2023 tarihlerinde Borsa İstanbul'dan sırasıyla 480.113 TL ve 145.700 TL nominal değerli Akiş GYO hissesi satın almıştır.

Şirket'in 17 Şubat 2023 tarihli geri alım programı kapsamında sahip olduğu Akiş GYO paylarının nominal değeri 1.079.813 TL'dir (Şirket sermayesine oranı %0,134).

Kredi işlemleri

Şirket, 2023 yılı Nisan ayında ABD Doları cinsinden kredilerinin 7.8 milyon ABD Doları tutarındaki kısmını ödeyerek kapatmış olup kredilere ilişkin 14.3 milyon ABD Doları tutarındaki ipotek ise fek edilmiştir.

2023 yılı Nisan ayında 150.000.000 TL tutarında, Ağustos 2025 vadeli, son vadede %30 balon ödemeli ve değişken faizli kredi kullanımı gerçekleştirilmiş olup ilgili kredi kullanımına ilişkin 200.000.000 TL tutarında ipotek verilmiştir.

NOT 25 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
A Para ve sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	724.143.102	548.125.552
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)	12.652.451.561	12.652.124.021
C İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	201.418.605	192.191.284
İlişkili taraflardan	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	29.710.945	26.398.163
alacaklar (ticari olmayan)		347.183.473	402.470.435
Diğer varlıklar			
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	13.954.907.686	13.821.309.455
E Finansal borçlar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.252.156.450	3.497.227.220
Diğer finansal yükümlülükler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	177.650.000	-
H İlişkili taraflara			
borçlar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	305.004.135	305.945.689
I Özkaynaklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	9.887.326.759	9.814.638.514
Diğer kaynaklar		332.770.342	203.498.032
D Toplam kaynaklar (pasif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	13.954.907.686	13.821.309.455

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
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)	723.796.260	547.834.534
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)	99.434.011	89.853.739
C2 İşletmecisi şirkete iştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	22.040.881	22.162.813
J Gayri nakdi krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	4.491.137	4.558.137
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)	326.062.034	445.866.097

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Mart 2023 (%)	31 Aralık 2022 (%)	Asgari / Azami Oran (%)
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)	-	-	≤10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler ((B+A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	91	92	≥51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler ((A+C-A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	7	5	≤49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları ((A3+B1+C1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	<1	<1	≤49
5 Atıl tutulan arsa/araziler (B2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)	-	-	≤20
6 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	38	39	≤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)	5	4	≤10
9 Tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	2	3	≤10

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla portföy tablosunda yer alan iştiraklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Karlıtepe	87.234.186	87.272.718
WMG London	22.040.881	82.755.753
Aksu Real Estate	7.290.473	22.162.813
Akyaşam	92.143.538	7.097.986
	208.709.078	199.289.270

Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Karlıtepe, Aksu Real Estate ve Akyaşam ve iş ortaklığı WMG London için 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerlendirme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan iştiraklerin değerleri belirlenirken, Aksu Real Estate, Akyaşam, Karlıtepe ve WMG London için, Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan bireysel finansal tablolarındaki net varlık değerleri, Şirket'in yatırımlarındaki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır. Bu şekilde ilgili yatırımların sahibi oldukları ve gerçeğe uygun değerleri ile bireysel finansal tablolarında takip ettikleri yatırım amaçlı gayrimenkullerinden, bilanço tarihi itibarıyla net alacak/yükümlülükleri eklenmek/çıkarılmak suretiyle belirlenen net değerlerin söz konusu yatırımların gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığı kabul edilmiştir.