

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI..	3
ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	4
ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-40
NOT 1 ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-10
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	10-13
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	14-15
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	15-16
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	16
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	17-20
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	21
NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	22
NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	22-23
NOT 10 TÜREV ARAÇLAR.....	24-26
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	26-27
NOT 12 PROJE HALİNDEKİ STOKLAR	27
NOT 13 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	28
NOT 14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	28
NOT 15 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE BORÇLAR	29-31
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.....	38
NOT 25 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	39-40

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 31 Mart 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		1.078.068.618	938.918.021
Nakit ve nakit benzerleri	4	724.143.102	548.125.552
Finansal yatırımlar	5	35.910.938	51.939.025
Ticari alacaklar	7	96.971.346	95.323.712
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	22	687.318	910.798
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		96.284.028	94.412.914
Diğer alacaklar		4.611.042	2.622.174
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	22	1.138.794	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	3.472.248	2.622.174
Proje halindeki stoklar	12	120.956.816	116.385.035
Peşin ödenmiş giderler	9	31.778.153	46.490.195
Türev araçlar	10	62.575.685	77.010.616
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		62.575.685	77.010.616
Diğer dönen varlıklar		1.121.536	1.021.712
Duran varlıklar		12.876.839.068	12.882.391.434
Diğer alacaklar		29.478.127	27.304.139
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	22	28.572.151	26.398.163
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	905.976	905.976
Finansal yatırımlar		1.583.694	1.555.823
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	208.709.078	199.289.270
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	12.524.204.272	12.528.641.000
Maddi duran varlıklar		31.977.989	31.991.102
Maddi olmayan duran varlıklar		3.268.390	3.373.469
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		3.268.390	3.373.469
Peşin ödenmiş giderler	9	35.310.882	34.981.436
Türev araçlar	10	37.719.943	51.025.190
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		37.719.943	51.025.190
Diğer duran varlıklar	14	4.586.693	4.230.005
Toplam varlıklar		13.954.907.686	13.821.309.455

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 31 Mart 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		1.923.192.631	1.827.412.439
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		34.452.707	34.612.472
- İlişkili taraflara ticari borçlar	22	29.748.900	27.627.439
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	4.703.807	6.985.033
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.915.850	6.763.569
Diğer borçlar		320.405.302	323.529.903
- İlişkili taraflara diğer borçlar	22	305.004.135	305.945.689
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	15.401.167	17.584.214
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	240.269.784	107.291.461
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	5.261.684	11.456.726
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		659.291	819.380
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		4.602.393	10.637.346
Uzun vadeli yükümlülükler		2.144.388.296	2.179.258.502
Uzun vadeli borçlanmalar	6	2.134.924.374	2.168.608.431
Ticari borçlar		7.502.713	6.382.339
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	7.502.713	6.382.339
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	824.196	2.071.368
Uzun vadeli karşılıklar		1.137.013	2.196.364
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		1.137.013	2.196.364
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		(142.582)	(1.285.931)
- Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılmayacak paylar		1.618.972	(2.638.544)
- Diğer yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		645.784	617.913
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 kontrole tabi teşebbüs veya 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		13.954.907.686	13.821.309.455

Takip eden dipnotlar, ara dönem özet bireysel 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 BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2023	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	16	284.075.191	147.887.655
Satışların maliyeti (-)	16	(63.561.930)	(29.495.380)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		220.513.261	118.392.275
Genel yönetim giderleri (-)	17	(21.036.150)	(10.415.735)
Pazarlama giderleri (-)	17	(800.987)	(334.348)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	6.471.262	9.153.240
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(3.001.318)	(5.689.892)
Esas faaliyet karı		202.146.068	111.105.540
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	19	40.522.871	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	13	(5.267.922)	(571.592)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı		237.401.017	110.533.948
Finansman gelirleri	20	33.395.908	70.489.289
Finansman giderleri (-)	20	(163.585.484)	(377.492.312)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		107.211.441	(196.469.075)
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		1.143.349	6.611
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar veya zararda sınıflandırılmayacak paylar		4.257.516	368.044
Diğer yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları		27.871	-
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		(38.018.492)	51.831.548
Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir/(gider)	10	(42.602.192)	47.241.013
Yurtdışındaki işletmelerin çevrimine ilişkin yabancı para çevrim farkları		4.583.700	4.590.535
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		(32.589.756)	52.206.203
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		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, ara dönem özet bireysel 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 BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Tanımlanmış	Özkaynak	Diğer Yeniden	Yurtdışındaki	Nakit Akış	Birleşme	Geri	Ortak	Diğer	Kardan	Birikmiş Karlar		
				Fayda Planları	Yöntemi ile Değerlenen		Çevriminden				Kontrolle Tabi Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren Birleşmelerin			Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı/(Zararı)
ÖNCEKİ DÖNEM				Yeniden Ölçüm Kayıpları(1)	Diğer Kapsamlı Gelirinden Paylar (1)	Değerleme ve Ölçüm Kazançları (1)	Yabancı Para Çevrim Farkları(2)	Korunma Kazançları (Kayıpları) (2)	Denkleştirme Hesabı	Alınmış Paylar	İşletmelerin Ekisi	Yedekler	Yedekler			
1 Ocak 2022																
itibarıyla bakiye	805.000.000	121.877.344	50.873.176	(42.435)	(2.027.121)	-	44.906.824	2.110.414	870.289.152	(10.278.607)	(4.109.167)	54.696.807	122.379.253	1.844.534.148	237.917.449	4.138.127.237
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	237.917.449	(237.917.449)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	6.611	368.044	-	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	(35.824)	(1.659.077)	-	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	(1.285.931)	(2.638.544)	617.913	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	-	-	-	1.143.349	4.257.516	27.871	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	(142.582)	1.618.972	645.784	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, ara dönem özet bireysel 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 BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2023	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KULLANILAN NAKİT AKIŞLARI		323.597.925	302.034.305
Dönem karı/(zararı)		107.211.441	(196.469.075)
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		79.990.551	207.008.937
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	3	994.314	868.910
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(5.397.507)	1.813.574
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		81.454.659	74.386.820
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		37.828.891	129.643.348
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler, net		(15.872.871)	-
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		(24.650.000)	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	13	5.267.922	571.592
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler		365.143	(275.307)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		194.288.729	319.210.062
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		-	(580.697)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		1.585.132	351.272
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		892.669	(494.126)
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)		16.124.144	1.234.675
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		175.686.784	318.698.938
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/(artış)		(9.244.053)	(12.122.456)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		184.930.837	330.821.394
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		381.490.721	329.749.924
Vergi iadeleri/(ödemeleri)		(56.374.429)	(27.715.619)
Diğer nakit çıkışları		(1.518.367)	-
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KULLANILAN NAKİT AKIŞLARI		32.236.964	(2.986.908)
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları		(5.846.513)	(2.335.175)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(876.122)	(217.824)
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 KULLANILAN NAKİT AKIŞLARI		(194.219.866)	(85.575.214)
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		11.881.179	2.178.873
Diğer nakit çıkışları	4	(1.634.512)	(4.708.662)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış		161.615.023	213.472.183
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		12.768.015	36.057.280
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		174.383.038	249.529.463
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	480.940.262	209.125.601
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	655.323.300	458.655.064

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU 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 birleşmesine, birleşmenin şirketlerin SPK’nın ilgili düzenlemelerine göre hazırlanan 30 Haziran 2012 tarihli bilançoları üzerinden ve Ak-Al’in 30 Haziran 2012 tarihli bilançosunun tüm aktif ve pasiflerinin bir bütün halinde Akiş GYO’ya devrolunması suretiyle gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup söz konusu birleşme işlemi Şirket’in 31 Aralık 2012 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

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

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

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

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 Akiş GYO hisselerinin %44,65’lik kısmı Borsa İstanbul A.Ş. ("BİST")’de fiili dolaşımdadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

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 Şirket’in çalışan sayısı 33 kişidir (31 Aralık 2022: 31 kişi).

Bağlı Ortaklıklar

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

Bağlı Ortaklıklar	Faaliyet konusu
Aksu Real Estate E.A.D. (“Aksu Real Estate”)	Gayrimenkul yatırımları
Karlitepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. (“Karlitepe”)	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
Karlitepe	100,00	100,00	100,00	100,00
Akyaşam	100,00	100,00	100,00	100,00
Akasya Çocuk	100,00	100,00	100,00	100,00

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

Akyaşam

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

Aksu Real Estate

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

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

Karlitepe

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

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.

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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 Şirket içi işlemler, bakiyeler ve gerçekleşmemiş kar/zararlar finansal tablolardan elimine edilmiştir.

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

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

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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

Finansal tabloların onaylanması

31 Mart 2023 tarihinde sona eren döneme ait özet bireysel finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 8 Mayıs 2023 tarihinde onaylanmıştır.

Bu bireysel 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 İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Akiş GYO' nun (ve Türkiye'de kayıtlı olan Bağlı Ortaklıkları, Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı)'in özet bireysel finansal tabloları, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır.

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

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (TFRS) uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama'yı (IAS 29 Financial Reporting in Hyperinflationary Economies) uygulayıp uygulamayacakları konusunda oluşan tereddütleri gidermek üzere açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiş, sonrasında KGK tarafından TMS 29 uygulaması hakkında yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu bireysel finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla yeni bir açıklama yapılmamış olması dikkate alınarak 31 Mart 2023 tarihli bireysel finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

Faaliyetlerin dönemselliği

Şirket'in 31 Mart 2023 tarihinde sona eren üç aylık performans sonuçlarına, faaliyetlerinin dönemselliğinden kaynaklanan herhangi bir etki bulunmamaktadır.

İşletmenin sürekliliği

Şirket, özet bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet bireysel 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 Şirket'in 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 işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri'

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

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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

TMS 1, 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 muhasebeleştirdiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in bireysel finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

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 oluştuğu 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 özet bireysel finansal tablolardaki önemli muhasebe tahmin ve varsayımları, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait bireysel finansal tablolarda detaylı olarak açıklanan önemli muhasebe tahmin ve varsayımları ile tutarlıdır.

a) Cari oran dengesi

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 1.078.068.618 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.923.192.631 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 845.124.013 TL aşmıştır. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

1 Ocak - 31 Mart 2023	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	88.805.791	186.449.854	8.819.546	-	284.075.191
Satışların maliyeti (-)	(25.586.285)	(37.902.594)	(73.051)	-	(63.561.930)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	63.219.506	148.547.260	8.746.495	-	220.513.261
Genel yönetim giderleri (-)	(402.809)	(604.952)	(663.113)	(19.365.276)	(21.036.150)
Pazarlama giderleri (-)	(400.492)	(400.495)	-	-	(800.987)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.623.607	2.509.788	1.780.426	557.441	6.471.262
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(679.805)	(1.544.398)	(248.940)	(528.175)	(3.001.318)
Esas faaliyet karı/(zararı)	63.360.007	148.507.203	9.614.868	(19.336.010)	202.146.068
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	40.522.871	-	-	40.522.871
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelirler	-	-	-	(5.267.922)	(5.267.922)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	63.360.007	189.030.074	9.614.868	(24.603.932)	237.401.017
Finansman gelirleri	-	7.823.178	1.429.700	24.143.030	33.395.908
Finansman giderleri (-)	(782)	(75.065.106)	(33.836.600)	(54.682.996)	(163.585.484)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	63.359.225	121.788.146	(22.792.032)	(55.143.898)	107.211.441
Dönem karı/(zararı)	63.359.225	121.788.146	(22.792.032)	(55.143.898)	107.211.441

1 Ocak - 31 Mart 2022	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	44.398.424	94.841.274	8.647.957	-	147.887.655
Satışların maliyeti (-)	(10.837.348)	(18.564.703)	(93.329)	-	(29.495.380)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	33.561.076	76.276.571	8.554.628	-	118.392.275
Genel yönetim giderleri (-)	(61.180)	(1.739.092)	(1.019.883)	(7.595.580)	(10.415.735)
Pazarlama giderleri (-)	(167.174)	(167.174)	-	-	(334.348)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	2.236.400	5.705.286	265.214	946.340	9.153.240
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(1.130.442)	(3.198.257)	(394.207)	(966.986)	(5.689.892)
Esas faaliyet karı/(zararı)	34.438.680	76.877.334	7.405.752	(7.616.226)	111.105.540
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelirler	-	-	-	(571.592)	(571.592)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	34.438.680	76.877.334	7.405.752	(8.187.818)	110.533.948
Finansman gelirleri	-	35.885.372	1.092.890	33.511.027	70.489.289
Finansman giderleri (-)	(2.184)	(217.306.929)	(102.215.197)	(57.968.002)	(377.492.312)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	34.436.496	(104.544.223)	(93.716.555)	(32.644.793)	(196.469.075)
Dönem karı/(zararı)	34.436.496	(104.544.223)	(93.716.555)	(32.644.793)	(196.469.075)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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	8.645.354.884	2.244.907.683	8.618.502.761	2.103.890.831
Akbatı Projesi	3.358.226.902	9.610.534	3.357.374.382	6.018.327
Diğer	1.227.670.157	793.685.932	1.197.310.005	836.484.559
Dağıtılmamış	723.655.743	1.019.376.778	648.122.307	1.060.277.224
Toplam	13.954.907.686	4.067.580.927	13.821.309.455	4.006.670.941

31 Mart 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin yatırım harcamaları ve amortisman giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023		31 Mart 2022	
	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri
Akasya Projesi	1.611.553	516.545	433.909	479.297
Akbatı Projesi	504.506	229.379	-	164.775
Diğer	25.021	-	580.697	-
Dağıtılmamış	45.945	248.390	726.584	224.838
Toplam	2.187.025	994.314	1.741.190	868.910

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kasa	17.376	27.067
Banka	724.125.726	548.098.485
- Vadesiz mevduat	69.163.778	67.470.698
- Vadeli mevduat	654.961.948	480.627.787
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	724.143.102	548.125.552
Blokeli mevduatlar (-)	(68.819.802)	(67.185.290)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	655.323.300	480.940.262

31 Mart 2023 tarihinde, Şirket'in 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 BİREYSEL 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	654.961.948	480.627.787
	654.961.948	480.627.787

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
ABD Doları	384.889.242	407.837.858
Avro	5.253	5.024
	384.894.495	407.842.882

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

Şirket'in 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 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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 BİREYSEL 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 BİREYSEL 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 BİREYSEL 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alıcılar	73.183.230	100.641.808
Alacak senetleri	41.095.385	11.197.710
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 22)	687.318	910.798
	114.965.933	112.750.316
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılıkları	(17.481.869)	(17.279.030)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(512.718)	(147.574)
	96.971.346	95.323.712

Beklenen kredi zarar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(17.279.030)	(14.336.118)
Dönem karşılık gideri (Not 18)	(503.831)	(789.593)
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 18)	300.992	45.439
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	(17.481.869)	(15.080.272)

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Not 22)	29.748.900	27.627.439
Tedarikçilere borçlar	4.703.807	6.985.033
	34.452.707	34.612.472

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	7.502.713	6.382.339
	7.502.713	6.382.339

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	3.472.248	2.622.174
	3.472.248	2.622.174

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	905.976	905.976
	905.976	905.976

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	15.385.314	17.567.278
Diğer	15.853	16.936
	15.401.167	17.584.214

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	3.403.529	1.392.799
Proje kapsamında verilen avanslar	672.816	672.805
Tedarikçilere verilen avanslar	390.215	254.916
Diğer	1.692.755	1.399.968
	31.778.153	46.490.195

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

	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	793.859	963.870
	35.310.882	34.981.436

(*) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla proje kapsamında verilen avanslar, Akış - Mudanya Adi Ortaklığı'nın Beykoz Arsalari 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 - Çifttehavuzlar projesi (*)	198.000.000	97.000.000
Alınan avanslar - Akasya projesi	36.472.925	8.350.386
Katkı payı gelirleri (**)	925.967	1.015.148
Alınan avanslar - Akbatı projesi	4.870.892	925.927
	240.269.784	107.291.461

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar - Akasya Projesi	753.422	1.796.734
Katkı payı gelirleri (**)	70.774	274.634
	824.196	2.071.368

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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 korunan 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 BİREYSEL 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 BİREYSEL 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/gidire 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	12.528.641.000	6.972.521.515
Dönem içi ilaveler	165.401	433.909
- Direkt alımlar	165.401	433.909
Gerçeğe uygun değer artışları	15.872.871	-
Çıkışlar	(20.475.000)	-
Net kayıtlı değer, 31 Mart	12.524.204.272	6.972.955.424

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

	1 Ocak 2023	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
	12.528.641.000	165.401	(20.475.000)	15.872.871	12.524.204.272

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

	1 Ocak 2022	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
Erenköy projesi	457.429.515	-	457.429.515
Uşaklıgil projesi	363.674.000	-	363.674.000
Sosyal tesis	37.000.000	-	37.000.000
Akasya Ofis	13.500.000	-	13.500.000
	6.972.521.515	433.909	6.972.955.424

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Proje halindeki stoklar		
Çiftehavuzlar arsası	120.956.816	116.385.035
Toplam	120.956.816	116.385.035

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

Şirket, 31 Mart 2023 itibarıyla İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, Çiftehavuzlar Mevkii, 106 Pafta 1435 Ada 39 No'lu Parsel de kayıtlı gayrimenkul (Çiftehavuzlar Arsası) üzerine birinci dereceden 200.000.000 TL ipotek bulunmaktadır (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 BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 13 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

Raporlama tarihleri itibarıyla, Şirket'in bireysel finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle değerilenen yatırımların bilançodaki kayıtlı değeri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değeri	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değeri
Karlitepe (*)	100,00	87.234.186	100,00	87.272.718
WMG London	51,00	92.143.538	51,00	82.755.753
Aksu Real Estate	100,00	7.290.473	100,00	7.097.986
Akyaşam	100,00	22.040.881	100,00	22.162.813
Toplam		208.709.078		199.289.270

(*) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Karlitepe'nin net varlıkları 707.175 TL tutarında şerefiye içermektedir.

31 Mart 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerilenen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Karlitepe	Aksu Real Estate	Akyaşam	WMG London	Toplam
Açılış Bakiyesi, 1 Ocak 2023	87.272.718	7.097.986	22.162.813	82.755.753	199.289.270
Sermaye artırımı	-	-	-	5.846.513	5.846.513
Kar ve zarardaki paylar	(38.532)	-	(4.379.449)	(849.941)	(5.267.922)
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	-	192.487	4.257.517	4.391.213	8.841.217
Kapanış bakiyesi, 31 Mart 2023	87.234.186	7.290.473	22.040.881	92.143.538	208.709.078

	Karlitepe	Aksu Real Estate	Akyaşam	WMG London	Toplam
Açılış Bakiyesi, 1 Ocak 2022	70.341.272	6.097.581	11.446.568	63.219.486	151.104.907
Sermaye artırımı	-	-	-	2.335.175	2.335.175
Kar ve zarardaki paylar	999	-	78.928	(651.519)	(571.592)
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	-	245.822	368.044	4.344.713	4.958.579
Kapanış bakiyesi, 31 Mart 2022	70.342.271	6.343.403	11.893.540	69.247.855	157.827.069

NOT 14 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Diğer duran varlıklar		
KDV alacakları	4.586.693	4.230.005
	4.586.693	4.230.005

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 15 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli karşılıklar		
Dava karşılıkları	3.866.671	4.358.859
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	659.291	819.380
Okul bağışı karşılığı	-	6.000.000
Diğer kısa vadeli karşılıklar	735.722	278.487
	5.261.684	11.456.726

	2023	2022
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	4.358.859	5.014.540
Dönem dava karşılık gideri (Not 18)	50.869	674.849
Konusu kalmayan karşılık (Not 18)	(543.057)	(401.231)
Kapanış bakiyesi, 31 Mart	3.866.671	5.288.158

	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

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Alınan teminatlar		
Teminat mektupları	154.191.049	140.495.542
Teminat senetleri	26.634.629	26.216.724
İpotekler	8.813.380	8.813.380
Kefalet mektupları	6.238.620	6.104.225
Teminat çekleri	1.858.038	1.835.429
	197.735.716	183.465.300

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

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

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

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in 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

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Şirket 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, Şirket'in 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
ABD Doları	217.573.014	4.167.219.452	242.573.014	4.535.702.988
TL	1.455.691.137	1.455.691.137	1.104.758.137	1.104.758.137
		5.622.910.589		5.640.461.125

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

Alınan teminatlar	31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	136.574.037	136.574.037	122.950.988	122.950.988
ABD Doları	3.148.318	60.300.364	3.192.301	59.690.602
Avro	41.320	861.315	41.320	823.710
		197.735.716		183.465.300

Davalar

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

Şirket'in taraf olduğu 164 adet dava/icra takibi bulunmaktadır. Yukarıda detaylı bilgi verilenler dışında kalanlar, Şirket'in alacaklarına ilişkin açılmış davalar ile satış vaadi sözleşmesine ilişkin eksik ifa ve geç teslimler nedeniyle müşteriler tarafından açılmış alacak davaları/tazminat davaları/icra takipleri, iş davaları ve benzeri davalardan ibarettir.

NOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Satış gelirleri		
Akasya kira gelirleri	186.449.854	94.841.274
Akbatı kira gelirleri	88.805.791	44.398.424
Diğer kira gelirleri	8.819.546	8.647.957
	284.075.191	147.887.655
Satışların maliyeti		
Akasya AVM maliyetleri	(37.902.594)	(18.564.703)
Akbatı AVM maliyetleri	(25.586.285)	(10.837.348)
Diğer	(73.051)	(93.329)
	(63.561.930)	(29.495.380)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	220.513.261	118.392.275

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

Genel yönetim giderleri	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Personel giderleri	9.389.644	4.503.424
Danışmanlık giderleri	5.289.695	2.903.948
Vergi, resim ve harçlar	2.331.593	248.645
Ofis giderleri	1.590.075	702.015
Bağış yardımlar	978.300	20.450
Ulaşım ve seyahat giderleri	382.358	238.694
Amortisman giderleri	248.390	224.838
Diğer	826.095	1.573.721
	21.036.150	10.415.735

Pazarlama giderleri

Personel giderleri	520.476	213.689
Danışmanlık giderleri	141.242	85.928
Reklam giderleri	51.390	1.400
Kurumsal iletişim gideri	19.438	8.816
Diğer	68.441	24.515
	800.987	334.348

NOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Ticari alacaklara ilişkin faiz geliri	4.075.939	3.104.832
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri	1.164.907	5.189.735
Konusu kalmayan dava karşılıkları (Not 15)	543.057	401.231
Konusu kalmayan beklenen kredi zarar karşılıkları (Not 7)	300.992	45.439
Reeskont geliri	-	275.307
Diğer	386.367	136.696
	6.471.262	9.153.240

Esas faaliyetlerden diğer giderler

Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri	(990.071)	(3.095.061)
Beklenen kredi zarar karşılık giderleri (Not 7)	(503.831)	(789.593)
Reeskont gideri	(365.143)	-
Dava karşılık giderleri (Not 15)	(50.869)	(674.849)
Diğer	(1.091.404)	(1.130.389)
	(3.001.318)	(5.689.892)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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	18.297.936	67.210.623
- <i>Türev gerçekleşen kur farkı gelirleri</i>	<i>7.644.651</i>	<i>35.728.584</i>
- <i>Diğer kur farkı gelirleri</i>	<i>10.653.285</i>	<i>31.482.039</i>
Faiz geliri	15.097.972	3.278.666
	33.395.908	70.489.289
Finansman giderleri		
Kur farkı gideri	(51.951.660)	(279.078.703)
- <i>Türev gerçekleşen kur farkı giderleri</i>	<i>(1.499.278)</i>	<i>(41.955)</i>
- <i>Diğer kur farkı giderleri</i>	<i>(50.452.382)</i>	<i>(279.036.748)</i>
Faiz giderleri	(96.552.631)	(77.665.486)
Türev finansal işlemlerden zarar	(15.081.193)	(20.748.123)
	(163.585.484)	(377.492.312)

NOT 21 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç, ana ortaklığa ait dağıtılabilir karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirket'in 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 (zararı)/karı	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 (zararı)/karı	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 BİREYSEL 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		
Akasya Çocuk	677.654	906.352
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ("Dese Gıda")	9.664	4.446
	687.318	910.798

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Karlitepe	1.138.794	-
	1.138.794	-

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
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 alacaktır.

	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
Akyaşam	10.817.257	1.653.490
Dinkal Sigorta Acenteciliği A.Ş. ("Dinkal") (*)	1.836.579	80.864
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. ("Aktek")	1.292.615	1.973.942
Akkök Holding A.Ş. ("Akkök Holding")	610.044	668.325
Akgirişim Müteahhitlik Müşavirlik ve Çevre Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş. ("Akgirişim")	239.790	92.594
Diğer	1.490	2.376
	29.748.900	27.627.439

(*) 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 BİREYSEL 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:

İlişkili taraflardan yapılan mal ve hizmet alımları	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Sepaş (*)	46.479.799	23.874.015
Akyaşam	43.658.214	18.185.198
Akkök Holding	4.958.322	435.279
Dinkal (**)	4.169.058	6.964.470
Aktek	1.372.342	687.104
Akgirişim	487.590	621.561
Diğer	192.852	170.178
	101.318.177	50.937.805

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

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

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

İlişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Akyaşam	8.131.368	3.288.400
Akasya Çocuk	2.241.169	929.897
Akkök Holding	415.978	-
Diğer	74.422	49.468
	10.862.937	4.267.765

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

İlişkili taraflardan faiz gelirleri	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı	1.424.994	1.092.799
Karlitepe	19.741	-
	1.444.735	1.092.799

İlişkili taraflardan finansman giderleri	1 Ocak - 31 Mart 2023	1 Ocak - 31 Mart 2022
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 BİREYSEL 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	9.483.844	4.053.389
Kıdem tazminatı karşılık gideri	1.406.572	835.639
Toplam	10.890.416	4.889.028

NOT 23 - YABANCI PARA POZİSYONU

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Varlıklar	398.581.891	426.507.130
Yükümlülükler	(1.838.395.263)	(2.281.890.413)
Net bilanço pozisyonu	(1.439.813.372)	(1.855.383.283)

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

31 Mart 2023	ABD Doları	Avro	TL karşılığı
Dönen varlıklar	20.723.083	80.045	398.581.891
Nakit ve nakit benzerleri	20.095.297	252	384.894.495
Finansal yatırımlar	233.497	-	4.472.215
Ticari alacaklar	394.089	76.955	9.152.192
Peşin ödenmiş giderler	200	2.838	62.989
Duran varlıklar	-	-	-
Toplam varlıklar	20.723.083	80.045	398.581.891
Kısa vadeli yükümlülükler	21.619.705	4.558.075	509.099.607
Finansal yükümlülükler	21.506.026	4.537.011	506.483.211
Ticari borçlar	113.679	21.064	2.616.396
Diğer borçlar	-	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler	69.386.669	15.299	1.329.295.656
Finansal yükümlülükler	69.172.727	-	1.324.879.075
Diğer borçlar	213.942	15.299	4.416.581
Toplam yükümlülükler	91.006.374	4.573.374	1.838.395.263
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	(70.283.291)	(4.493.329)	(1.439.813.372)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 23 - YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

31 Aralık 2022	ABD Doları	Avro	TL karşılığı
Dönen varlıklar	22.761.055	45.854	426.507.130
Nakit ve nakit benzerleri	21.811.494	252	407.842.882
Finansal yatırımlar	809.191	-	15.130.496
Ticari alacaklar	140.170	42.764	3.473.437
Peşin ödenmiş giderler	200	2.838	60.315
Duran varlıklar	-	-	-
Toplam varlıklar	22.761.055	45.854	426.507.130
Kısa vadeli yükümlülükler	26.409.562	4.436.299	582.251.090
Finansal yükümlülükler	26.346.134	4.436.261	581.064.337
Ticari borçlar	63.418	38	1.186.566
Diğer borçlar	10	-	187
Uzun vadeli yükümlülükler	90.881.756	15.299	1.699.639.323
Finansal yükümlülükler	90.667.814	-	1.695.333.987
Diğer borçlar	213.942	15.299	4.305.336
Toplam yükümlülükler	117.291.318	4.451.598	2.281.890.413
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	(94.530.263)	(4.405.744)	(1.855.383.283)

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

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	(269.229.986)	269.229.986	(269.229.986)	269.229.986
ABD Doları riskinden korunan kısım	92.828.410	(92.828.410)	98.576.078	(98.576.078)
ABD Doları Net Etki	(176.401.576)	176.401.576	(170.653.908)	170.653.908
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(18.732.689)	18.732.689	(18.732.689)	18.732.689
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(18.732.689)	18.732.689	(18.732.689)	18.732.689
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	(353.511.043)	353.511.047	(353.511.047)	353.511.047
ABD Doları riskinden korunan kısım	83.227.106	(83.227.106)	83.124.203	(83.124.203)
ABD Doları Net Etki	(270.283.937)	270.283.941	(270.386.844)	270.386.844
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(17.565.613)	17.565.609	(17.565.609)	17.565.609
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(17.565.613)	17.565.609	(17.565.609)	17.565.609

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 23 - YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

Şirket'in 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

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 yayımlanarak 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 alınmıştır.

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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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.

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			
	alacaklar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	29.710.945	26.398.163
	Diğer varlıklar		347.183.473	402.470.435
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 BİREYSEL 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	92.143.538	82.755.753
Akyaşam	22.040.881	22.162.813
Aksu Real Estate	7.290.473	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.

.....