

**AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE  
SINIRLI DENETİM RAPORU**



## ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

### Giriş

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2023 tarihli ilişikteki özet konsolide olmayan finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet konsolide olmayan kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide olmayan özkaynaklar değişim tablosunun ve konsolide olmayan nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem özet konsolide olmayan finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet konsolide olmayan finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

### Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet konsolide olmayan finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet konsolide olmayan finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet konsolide olmayan finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.



### *Sonuç*

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet konsolide olmayan finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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

Baki Erdal, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 15 Ağustos 2023

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

| İÇİNDEKİLER                                                        | SAYFA |
|--------------------------------------------------------------------|-------|
| ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI .....                       | 1-2   |
| ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI .   | 3     |
| ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI .....                     | 4     |
| ÖZET BİREYSEL NAKİT AKİŞ TABLOLARI.....                            | 5     |
| ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR..... | 6-49  |
| NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....             | 6-9   |
| NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....           | 10-16 |
| NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....                               | 16-18 |
| NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....                               | 18-19 |
| NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR .....                                    | 19    |
| NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....                                   | 20-23 |
| NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....                               | 23-24 |
| NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR .....                                | 24    |
| NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....          | 25    |
| NOT 10 TÜREV ARAÇLAR.....                                          | 26-27 |
| NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....                         | 28-29 |
| NOT 12 PROJE HALİNDEKİ STOKLAR .....                               | 29    |
| NOT 13 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR .....             | 30    |
| NOT 14 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....                                 | 31    |
| NOT 15 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....                         | 32    |
| NOT 16 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....                          | 32    |
| NOT 17 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE BORÇLAR .....            | 33-35 |
| NOT 18 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ .....         | 35-37 |
| NOT 19 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....                        | 38    |
| NOT 20 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ.....         | 38    |
| NOT 21 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....                            | 39    |
| NOT 22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER .....        | 40    |
| NOT 23 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....                      | 40    |
| NOT 24 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....                       | 41    |
| NOT 25 PAY BAŞINA KAZANÇ.....                                      | 41    |
| NOT 26 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....                           | 42-44 |
| NOT 27 YABANCI PARA POZİSYONU.....                                 | 44-46 |
| NOT 28 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....                   | 47    |
| NOT 29 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....    | 47-49 |

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

|                                                 | Dipnot<br>Referansları | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmiş<br>30 Haziran 2023 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2022 |
|-------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>VARLIKLAR</b>                                |                        |                                                    |                                                    |
| <b>Dönen varlıklar</b>                          |                        | <b>1.163.240.085</b>                               | <b>938.918.021</b>                                 |
| Nakit ve nakit benzerleri                       | 4                      | 714.840.369                                        | 548.125.552                                        |
| Finansal yatırımlar                             | 5                      | 59.453.231                                         | 51.939.025                                         |
| Ticari alacaklar                                |                        | 99.187.016                                         | 95.323.712                                         |
| - İlişkili taraflardan ticari alacaklar         | 26                     | 608.365                                            | 910.798                                            |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 7                      | 98.578.651                                         | 94.412.914                                         |
| Diğer alacaklar                                 |                        | 11.031.990                                         | 2.622.174                                          |
| - İlişkili taraflardan diğer alacaklar          | 26                     | 1.950.750                                          | -                                                  |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar  | 8                      | 9.081.240                                          | 2.622.174                                          |
| Proje halindeki stoklar                         | 12                     | 125.580.361                                        | 116.385.035                                        |
| Peşin ödenmiş giderler                          | 9                      | 25.620.942                                         | 46.490.195                                         |
| Türev araçlar                                   | 10                     | 126.047.435                                        | 77.010.616                                         |
| - Riskten korunma amaçlı türev araçlar          |                        | 105.105.283                                        | 77.010.616                                         |
| - Alım satım amaçlı türev araçlar               |                        | 20.942.152                                         | -                                                  |
| Diğer dönen varlıklar                           |                        | 1.478.741                                          | 1.021.712                                          |
| <b>Duran varlıklar</b>                          |                        | <b>15.083.578.417</b>                              | <b>12.882.391.434</b>                              |
| Diğer alacaklar                                 |                        | 31.981.384                                         | 27.304.139                                         |
| - İlişkili taraflardan diğer alacaklar          | 26                     | 31.075.408                                         | 26.398.163                                         |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar  | 8                      | 905.976                                            | 905.976                                            |
| Finansal yatırımlar                             |                        | 2.311.143                                          | 1.555.823                                          |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar  | 13                     | 155.370.704                                        | 199.289.270                                        |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                   | 11                     | 14.818.360.000                                     | 12.528.641.000                                     |
| Maddi duran varlıklar                           | 14                     | 32.639.292                                         | 31.991.102                                         |
| Maddi olmayan duran varlıklar                   |                        | 3.163.588                                          | 3.373.469                                          |
| - Diğer maddi olmayan duran varlıklar           | 15                     | 3.163.588                                          | 3.373.469                                          |
| Peşin ödenmiş giderler                          | 9                      | 34.886.037                                         | 34.981.436                                         |
| Türev araçlar                                   | 10                     | -                                                  | 51.025.190                                         |
| - Riskten korunma amaçlı türev araçlar          |                        | -                                                  | 51.025.190                                         |
| Diğer duran varlıklar                           | 16                     | 4.866.269                                          | 4.230.005                                          |
| <b>Toplam varlıklar</b>                         |                        | <b>16.246.818.502</b>                              | <b>13.821.309.455</b>                              |

1 Ocak - 30 Haziran 2023 hesap dönemine ait özet bireysel finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 15 Ağustos 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.

## 30 HAZİRAN 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

|                                                                                                                       | Dipnot<br>Referansları | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmiş<br>30 Haziran 2023 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2022 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                                                      |                        |                                                    |                                                    |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                                                                                      |                        | <b>1.971.423.236</b>                               | <b>1.827.412.439</b>                               |
| Kısa vadeli borçlanmalar                                                                                              | 6                      | 419.415.015                                        | 675.496.284                                        |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları                                                                      | 6                      | 787.574.355                                        | 653.122.505                                        |
| Ticari borçlar                                                                                                        |                        | 36.670.560                                         | 34.612.472                                         |
| - İlişkili taraflara ticari borçlar                                                                                   | 26                     | 30.210.876                                         | 27.627.439                                         |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                                                                           | 7                      | 6.459.684                                          | 6.985.033                                          |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar                                                                      |                        | 3.777.459                                          | 6.763.569                                          |
| Diğer borçlar                                                                                                         |                        | 342.994.953                                        | 323.529.903                                        |
| - İlişkili taraflara diğer borçlar                                                                                    | 26                     | 305.092.288                                        | 305.945.689                                        |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                                                                            | 8                      | 37.902.665                                         | 17.584.214                                         |
| Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)                                 | 9                      | 374.913.652                                        | 107.291.461                                        |
| Türev araçlar                                                                                                         | 10                     | -                                                  | 15.139.519                                         |
| - Riskten korunma amaçlı türev araçlar                                                                                |                        | -                                                  | 15.139.519                                         |
| Kısa vadeli karşılıklar                                                                                               | 17                     | 6.077.242                                          | 11.456.726                                         |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar                                                      |                        | 483.504                                            | 819.380                                            |
| - Diğer kısa vadeli karşılıklar                                                                                       |                        | 5.593.738                                          | 10.637.346                                         |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                                                                                      |                        | <b>2.222.756.160</b>                               | <b>2.179.258.502</b>                               |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                                                                              | 6                      | 2.206.161.279                                      | 2.168.608.431                                      |
| Ticari borçlar                                                                                                        |                        | 8.728.503                                          | 6.382.339                                          |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                                                                           | 7                      | 8.728.503                                          | 6.382.339                                          |
| Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)                                 | 9                      | 6.523.480                                          | 2.071.368                                          |
| Uzun vadeli karşılıklar                                                                                               |                        | 1.342.898                                          | 2.196.364                                          |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar                                                      |                        | 1.342.898                                          | 2.196.364                                          |
| <b>Özkaynaklar</b>                                                                                                    |                        | <b>12.052.639.106</b>                              | <b>9.814.638.514</b>                               |
| <b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>                                                                                  |                        | <b>12.052.639.106</b>                              | <b>9.814.638.514</b>                               |
| Ödenmiş sermaye                                                                                                       | 18                     | 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                                                                                                   |                        | (15.829.912)                                       | (10.278.607)                                       |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler                            |                        | 6.570.896                                          | (3.306.562)                                        |
| - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları                                                                  |                        | 4.749                                              | (1.285.931)                                        |
| - Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılmayacak farklar |                        | 5.192.914                                          | (2.638.544)                                        |
| - Diğer yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları/(kayıpları)                                                         |                        | 1.373.233                                          | 617.913                                            |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler                               |                        | 132.656.782                                        | 161.251.681                                        |
| - Yabancı para çevrim farkları                                                                                        |                        | 76.852.610                                         | 62.330.216                                         |
| - Nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)                                                                 |                        | 55.804.172                                         | 98.921.465                                         |
| Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi                                             |                        | (4.109.167)                                        | (4.109.167)                                        |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler                                                                                   |                        | 127.930.558                                        | 122.379.253                                        |
| Diğer yedekler                                                                                                        |                        | 54.696.807                                         | 54.696.807                                         |
| Geçmiş yıllar karları                                                                                                 |                        | 7.640.414.132                                      | 2.082.451.597                                      |
| Net dönem karı                                                                                                        |                        | 2.262.269.338                                      | 5.563.513.840                                      |
| <b>Toplam kaynaklar</b>                                                                                               |                        | <b>16.246.818.502</b>                              | <b>13.821.309.455</b>                              |

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

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

|                                                                                                                               | Dipnot<br>Referansları | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmiş<br>1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2023 | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmemiş<br>1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2023 | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmiş<br>1 Ocak -<br>30 Haziran<br>2022 | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmemiş<br>1 Nisan -<br>30 Haziran<br>2022 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                                                                                   |                        |                                                                   |                                                                      |                                                                   |                                                                      |
| Hasılat                                                                                                                       | 19                     | 637.160.047                                                       | 353.084.856                                                          | 333.831.464                                                       | 185.943.809                                                          |
| Satışların maliyeti (-)                                                                                                       | 19                     | (129.732.227)                                                     | (66.170.297)                                                         | (71.892.769)                                                      | (42.397.389)                                                         |
| <b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b>                                                                                         |                        | <b>507.427.820</b>                                                | <b>286.914.559</b>                                                   | <b>261.938.695</b>                                                | <b>143.546.420</b>                                                   |
| Genel yönetim giderleri (-)                                                                                                   | 20                     | (40.882.596)                                                      | (19.846.446)                                                         | (23.701.013)                                                      | (13.285.278)                                                         |
| Pazarlama giderleri (-)                                                                                                       | 20                     | (1.546.187)                                                       | (745.200)                                                            | (694.577)                                                         | (360.229)                                                            |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                                                                                            | 22                     | 14.643.276                                                        | 8.172.014                                                            | 13.533.531                                                        | 4.380.291                                                            |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                                                                                        | 22                     | (8.956.404)                                                       | (5.955.086)                                                          | (17.004.580)                                                      | (11.314.688)                                                         |
| <b>Esas faaliyet karı</b>                                                                                                     |                        | <b>470.685.909</b>                                                | <b>268.539.841</b>                                                   | <b>234.072.056</b>                                                | <b>122.966.516</b>                                                   |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                                                                                             | 23                     | 2.333.652.299                                                     | 2.293.129.428                                                        | 3.211.109.373                                                     | 3.211.109.373                                                        |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların<br>karlarından/(zararlarından) paylar                                        | 13                     | (72.118.931)                                                      | (66.851.009)                                                         | 204.287                                                           | 775.879                                                              |
| <b>Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı</b>                                                                         |                        | <b>2.732.219.277</b>                                              | <b>2.494.818.260</b>                                                 | <b>3.445.385.716</b>                                              | <b>3.334.851.768</b>                                                 |
| Finansman gelirleri                                                                                                           | 24                     | 332.031.582                                                       | 298.635.674                                                          | 184.414.151                                                       | 113.924.862                                                          |
| Finansman giderleri (-)                                                                                                       | 24                     | (801.981.521)                                                     | (638.396.037)                                                        | (859.004.679)                                                     | (481.512.367)                                                        |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>                                                                               |                        | <b>2.262.269.338</b>                                              | <b>2.155.057.897</b>                                                 | <b>2.770.795.188</b>                                              | <b>2.967.264.263</b>                                                 |
| <b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı</b>                                                                                      |                        | <b>2.262.269.338</b>                                              | <b>2.155.057.897</b>                                                 | <b>2.770.795.188</b>                                              | <b>2.967.264.263</b>                                                 |
| <b>DÖNEM KARI</b>                                                                                                             |                        | <b>2.262.269.338</b>                                              | <b>2.155.057.897</b>                                                 | <b>2.770.795.188</b>                                              | <b>2.967.264.263</b>                                                 |
| <b>Dönem karının/(zararının) dağılımı:</b>                                                                                    |                        |                                                                   |                                                                      |                                                                   |                                                                      |
| Kontrol gücü olmayan paylar                                                                                                   |                        | -                                                                 | -                                                                    | -                                                                 | -                                                                    |
| Ana ortaklık payları                                                                                                          |                        | 2.262.269.338                                                     | 2.155.057.897                                                        | 2.770.795.188                                                     | 2.967.264.263                                                        |
| <b>Pay başına kazanç</b>                                                                                                      | <b>25</b>              | <b>2,81</b>                                                       | <b>2,68</b>                                                          | <b>3,44</b>                                                       | <b>3,69</b>                                                          |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>                                                                                                   |                        |                                                                   |                                                                      |                                                                   |                                                                      |
| <b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>                                                                       |                        | <b>9.877.458</b>                                                  | <b>4.448.722</b>                                                     | <b>(465.911)</b>                                                  | <b>(840.566)</b>                                                     |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm<br>kazançları/(kayıpları)                                                            |                        | 1.290.680                                                         | 147.331                                                              | (106.330)                                                         | (112.941)                                                            |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların<br>diğer kapsamlı gelirinden zarar veya karda<br>sınıflandırılmayacak paylar |                        | 7.831.458                                                         | 3.573.942                                                            | (359.581)                                                         | (727.625)                                                            |
| Diğer yeniden değerlendirilebilir ölçüm<br>kazançları/(kayıpları)                                                             |                        | 755.320                                                           | 727.449                                                              | -                                                                 | -                                                                    |
| <b>Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar</b>                                                                     |                        | <b>(28.594.899)</b>                                               | <b>9.423.593</b>                                                     | <b>80.381.554</b>                                                 | <b>28.550.006</b>                                                    |
| Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer<br>kapsamlı gelir/(gider)                                                        | 10                     | (43.117.293)                                                      | (515.101)                                                            | 71.994.143                                                        | 24.753.130                                                           |
| Yurtdışındaki işletmelerin çevrimine ilişkin<br>yabancı para çevrim farkları                                                  |                        | 14.522.394                                                        | 9.938.694                                                            | 8.387.411                                                         | 3.796.876                                                            |
| <b>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</b>                                                                                           |                        | <b>(18.717.441)</b>                                               | <b>13.872.315</b>                                                    | <b>79.915.643</b>                                                 | <b>27.709.440</b>                                                    |
| <b>Toplam kapsamlı gelir/(gider)</b>                                                                                          |                        | <b>2.243.551.897</b>                                              | <b>2.168.930.212</b>                                                 | <b>2.850.710.831</b>                                              | <b>2.994.973.703</b>                                                 |
| <b>Toplam kapsamlı gelir/(gider) dağılımı:</b>                                                                                |                        |                                                                   |                                                                      |                                                                   |                                                                      |
| Kontrol gücü olmayan paylar                                                                                                   |                        | -                                                                 | -                                                                    | -                                                                 | -                                                                    |
| Ana ortaklık payları                                                                                                          |                        | 2.243.551.897                                                     | 2.168.930.212                                                        | 2.850.710.831                                                     | 2.994.973.703                                                        |

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

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

| ÖNCEKİ DÖNEM                                                           | Ödenmiş<br>Sermaye | Sermaye<br>Düzeltilme<br>Farkları | Paylara<br>İlişkin<br>Primler | Tanınlanmış<br>Fayda<br>Planları<br>Yeniden<br>Ölçüm<br>Kayıpları(1) | Özkaynak<br>Yöntemi ile<br>Değerlenen<br>Yatırımların<br>Diğer Kapsamlı<br>Gelirinden<br>Payları (1) | Diğer Yeniden<br>Değerleme ve<br>Ölçüm<br>Kazançları (1) | Yurtdışındaki<br>İşletmelerin<br>Çevriminden<br>Kaynaklanan<br>Yabancı<br>Para<br>Çevrim<br>Farkları(2) | Nakit Akış<br>Riskinden<br>Korunma<br>Kazançları<br>(Kayıpları) (2) | Birleşme<br>Denkleştirme<br>Hesabı | Geri<br>Alınmış<br>Paylar | Ortak<br>Kontrolde Tabi<br>Teşebbüs veya<br>İşletmelerin<br>İçeren<br>Birleşmelerin<br>Etkisi | Diğer<br>Yedekler | Kardan<br>Ayrılmış<br>Kısıtlanmış<br>Yedekler | Birikmiş Karlar             |                           |                        |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------|
|                                                                        |                    |                                   |                               |                                                                      |                                                                                                      |                                                          |                                                                                                         |                                                                     |                                    |                           |                                                                                               |                   |                                               | Geçmiş<br>Yıllar<br>Karları | Net Dönem<br>Karı(Zararı) | Özkaynaklar<br>Toplamı |
| 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                                                  | -                  | -                                 | -                             | (106.330)                                                            | (359.581)                                                                                            | -                                                        | 8.387.411                                                                                               | 71.994.143                                                          | -                                  | -                         | -                                                                                             | -                 | -                                             | -                           | 2.770.795.188             | 2.850.710.831          |
| 30 Haziran 2022                                                        |                    |                                   |                               |                                                                      |                                                                                                      |                                                          |                                                                                                         |                                                                     |                                    |                           |                                                                                               |                   |                                               |                             |                           |                        |
| itibarıyla bakiye                                                      | 805.000.000        | 121.877.344                       | 50.873.176                    | (148.765)                                                            | (2.386.702)                                                                                          | -                                                        | 53.294.235                                                                                              | 74.104.557                                                          | 870.289.152                        | (10.278.607)              | (4.109.167)                                                                                   | 54.696.807        | 122.379.253                                   | 2.082.451.597               | 2.770.795.188             | 6.988.838.068          |
| 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 Alın İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen<br>(Azalış)/Artış | -                  | -                                 | -                             | -                                                                    | -                                                                                                    | -                                                        | -                                                                                                       | -                                                                   | -                                  | (5.551.305)               | -                                                                                             | -                 | 5.551.305                                     | (5.551.305)                 | -                         | (5.551.305)            |
| Toplam kapsamlı gelir                                                  | -                  | -                                 | -                             | 1.290.680                                                            | 7.831.458                                                                                            | 755.320                                                  | 14.522.394                                                                                              | (43.117.293)                                                        | -                                  | -                         | -                                                                                             | -                 | -                                             | -                           | 2.262.269.338             | 2.243.551.897          |
| 30 Haziran 2023                                                        |                    |                                   |                               |                                                                      |                                                                                                      |                                                          |                                                                                                         |                                                                     |                                    |                           |                                                                                               |                   |                                               |                             |                           |                        |
| itibarıyla bakiye                                                      | 805.000.000        | 121.877.344                       | 50.873.176                    | 4.749                                                                | 5.192.914                                                                                            | 1.373.233                                                | 76.852.610                                                                                              | 55.804.172                                                          | 870.289.152                        | (15.829.912)              | (4.109.167)                                                                                   | 54.696.807        | 127.930.558                                   | 7.640.414.132               | 2.262.269.338             | 12.052.639.106         |

- (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 bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

|                                                                                                                      | Dipnot<br>Referansları | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmiş<br>1 Ocak-<br>30 Haziran 2023 | Sınırlı<br>denetimden<br>geçmiş<br>1 Ocak-<br>30 Haziran 2022 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KULLANILAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                         |                        | <b>714.106.464</b>                                            | <b>341.302.335</b>                                            |
| <b>Dönem net karı/(zararı)</b>                                                                                       |                        | <b>2.262.269.338</b>                                          | <b>2.770.795.188</b>                                          |
| <b>Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>                                                     |                        | <b>(1.803.403.765)</b>                                        | <b>(2.630.955.722)</b>                                        |
| Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                                  | 21                     | 2.024.410                                                     | 1.681.763                                                     |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                                                                   |                        | (5.358.603)                                                   | 871.626                                                       |
| Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                                   | 24                     | 189.251.501                                                   | 176.427.301                                                   |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler                                                   |                        | 272.132.886                                                   | 401.576.633                                                   |
| Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler, net                                                           | 11                     | (2.309.002.299)                                               | (3.188.074.373)                                               |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler                         | 13                     | 72.118.931                                                    | (204.287)                                                     |
| Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler | 23                     | (24.650.000)                                                  | (23.035.000)                                                  |
| Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler                                                                       |                        | 79.409                                                        | (199.385)                                                     |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>                                                                   |                        | <b>356.894.209</b>                                            | <b>260.978.463</b>                                            |
| Stoklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler                                                                    |                        | -                                                             | (1.428.276)                                                   |
| Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler                                                           |                        | 4.084.245                                                     | (8.925.368)                                                   |
| Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                                                             |                        | 3.700.651                                                     | 3.360.201                                                     |
| Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)                                                                               |                        | (4.910.962)                                                   | (3.767.890)                                                   |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler                                         |                        | 354.020.275                                                   | 271.739.796                                                   |
| Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/(artış)                                                              |                        | (37.473.659)                                                  | (17.397.878)                                                  |
| Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)                                                          |                        | 391.493.934                                                   | 289.137.674                                                   |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>                                                                     |                        | <b>815.759.782</b>                                            | <b>400.817.929</b>                                            |
| Vergi iadeleri/(ödemeleri)                                                                                           |                        | (100.134.951)                                                 | (59.396.467)                                                  |
| Diğer nakit girişleri/(çıkışları)                                                                                    |                        | (1.518.367)                                                   | (119.127)                                                     |
| <b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                        |                        | <b>29.624.067</b>                                             | <b>39.471.566</b>                                             |
| İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımını sebebiyle oluşan nakit çıkışları                | 13                     | (5.846.513)                                                   | (2.335.175)                                                   |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                       | 14, 15                 | (2.462.719)                                                   | (934.350)                                                     |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri                                                    | 11                     | 45.125.000                                                    | 43.175.000                                                    |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                                     | 11                     | (1.191.701)                                                   | (433.909)                                                     |
| Diğer nakit (çıkışları)/girişleri                                                                                    |                        | (6.000.000)                                                   | -                                                             |
| <b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                      |                        | <b>(769.057.825)</b>                                          | <b>(206.253.620)</b>                                          |
| İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları                     |                        | (5.551.305)                                                   | -                                                             |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri                                                                             | 6                      | 807.650.000                                                   | 792.721.654                                                   |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                                                             | 6                      | (1.489.984.715)                                               | (934.800.937)                                                 |
| Türev araçlardan nakit girişleri                                                                                     |                        | 143.296.284                                                   | 92.864.614                                                    |
| Türev araçlardan nakit çıkışları                                                                                     |                        | (8.524.985)                                                   | (894.722)                                                     |
| Alınan faiz                                                                                                          |                        | 20.945.440                                                    | 8.343.101                                                     |
| Ödenen faiz                                                                                                          | 6                      | (211.288.261)                                                 | (152.505.817)                                                 |
| Diğer nakit çıkışları                                                                                                |                        | (25.600.283)                                                  | (11.981.513)                                                  |
| <b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>             |                        | <b>(25.327.294)</b>                                           | <b>174.520.281</b>                                            |
| <b>D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi</b>                                |                        | <b>166.441.828</b>                                            | <b>46.510.855</b>                                             |
| <b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>                                                             |                        | <b>141.114.534</b>                                            | <b>221.031.136</b>                                            |
| <b>E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>                                                                       | <b>4</b>               | <b>480.940.262</b>                                            | <b>209.125.601</b>                                            |
| <b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>                                                                          | <b>4</b>               | <b>622.054.796</b>                                            | <b>430.156.737</b>                                            |

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

# AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

## ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

### NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

| 30 Haziran 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        |
| <b>Toplam ödenmiş sermaye</b>        | <b>100,00</b> | <b>805.000.000</b> |

(\*) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Akış GYO hisselerinin %44,65'lik kısmı Borsa İstanbul A.Ş. ("BIST")'de fiili dolaşımdadır.

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

31 Aralık 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        |
| <b>Toplam ödenmiş sermaye</b>    | <b>100,00</b>  | <b>805.000.000</b> |

30 Haziran 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.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.000.000.000 TL'dir (31 Aralık 2022: 2.000.000.000 TL). Şirket'in 30 Haziran 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).

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 32 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   |

|                  | 30 Haziran 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.

**30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ**

### **ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

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

##### **Akyaşam**

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

##### **Aksu Real Estate**

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

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

##### **Karlitepe**

Karlitepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş., 12 Mayıs 2015 tarihinde tescil edilerek İstanbul'da kurulmuş olup ana faaliyet konusu; kendi adına arazi veya sair gayrimenkul satın almak, kiralamak, parsellemek, birleştirmek, bölümler halinde satmak, imar planı yapmak ve yaptırmak, mevcut haritaları ve projeleri iktisap etmek ve ilgili arazide inşaatlar yaptırmak, her türlü bina, ofis, tesis, peyzaj mimarlığı, çevre tasarımı kapsamında mimarlık, mühendislik, teknik danışmanlık ve işletme hizmeti vermek ve bu anlamda ticari faaliyetlerde bulunmaktır. 28 Mayıs 2015 tarihinde Akiş GYO'nun bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Karlitepe, Beykoz Arsaları iş geliştirme süreci kapsamında satın alınmıştır. Karlitepe'nin bütün aktif ve pasifleriyle birlikte Şirket tarafından devralınması suretiyle "Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme" hükümleri çerçevesinde Şirket bünyesinde birleşilmesine karar verilmiş olup, bu kapsamda Şirket tarafından 20 Haziran 2023 tarihinde SPK'ya başvurulmuştur.

##### **Akasya Çocuk Dünyası**

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

##### **İş Ortaklıkları**

##### **WMG London Developments L.P**

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

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

##### **İş Ortaklığı**

##### **Faaliyet konusu**

WMG London

Gayrimenkul yatırımları

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ**

### **ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

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

|                             | <b>30 Haziran 2023</b>                        |                                 | <b>31 Aralık 2022</b>                         |                                 |
|-----------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------|
|                             | <b>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</b> | <b>Etkin ortaklık oranı (%)</b> | <b>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</b> | <b>Etkin ortaklık oranı (%)</b> |
| 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:

| <b>Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık</b> | <b>Faaliyet konusu</b>                        |                                 | <b>Müteşebbis Ortak</b>                        |                                 |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------|
| Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı           | Gayrimenkul yatırımları                       |                                 | Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. |                                 |
|                                        | <b>30 Haziran 2023</b>                        |                                 | <b>31 Aralık 2022</b>                          |                                 |
|                                        | <b>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</b> | <b>Etkin ortaklık oranı (%)</b> | <b>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</b>  | <b>Etkin ortaklık oranı (%)</b> |
| Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı           | 50,00                                         | 50,00                           | 50,00                                          | 50,00                           |

#### **Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı**

Adi Ortaklık; 28 Mayıs 2015 tarihinde Akiş ve Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. tarafından imzalanan proje ortaklığı sözleşmesi ile kurulmuştur. Akiş GYO'nun ortaklıktaki payı %50'dir. Proje ortaklığının amacı; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Gümüşsuyu Mahallesi'nde proje geliştirmeye yönelik olarak bu bölgedeki çeşitli parsellerin malikleri ile gerçekleştirilecek olan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinden doğacak hak ve yükümlülüklerin ifasıdır.

#### **Finansal tabloların onaylanması**

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren döneme ait bireysel finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 15 Ağustos 2023 tarihinde onaylanmıştır.

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

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

## ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

##### Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

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

##### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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 30 Haziran 2023 tarihli bireysel finansal tablolar hazırlanırken TMS 29’a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.

##### Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

##### Netleştirme/Mahsup

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

##### Faaliyetlerin dönemselliği

Şirket’in 30 Haziran 2023 tarihinde sona eren altı aylık performans sonuçlarına, faaliyetlerinin dönemselliğinden kaynaklanan herhangi bir etki bulunmamaktadır.

##### İşletmenin sürekliliği

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

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

## ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

##### 2.2.1. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet bireysel finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 30 Haziran 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) *30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:*

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

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

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

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

#### TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri'

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

Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 6 Nisan 2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir.

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

## ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

##### TMS 12 'de değişiklik, Uluslararası vergi reformu – Sütun iki model kuralları

Ertelenmiş vergi istisnası ve istisna uygulandığının açıklanması yürürlüğe girmiştir. Diğer açıklama gereklilikleri 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Bu değişiklikler şirketlere Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü tarafından uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesinden geçici olarak muafiyet sağlamaktadır. Değişiklikler ayrıca etkilenen şirketler için hedeflenen açıklama gerekliliklerini de içermektedir.

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

##### *ii) 30 Haziran 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 muhasebeleştiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

##### TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun, yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansman anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır.

**30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ**

**ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)**

**TSRS 1, “Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler”**

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu, standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

**TSRS 2, “İklimle ilgili açıklamalar”**

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standartların yerel kanunlar veya düzenlemeler tarafından onaylanmasına tabidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

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.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan özet bireysel özet finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

**2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti**

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

30 Haziran 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.

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar. 30 Haziran 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

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 1.163.240.085 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.971.423.236 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 808.183.151 TL aşmıştır. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Bunun dışında Şirket, takip eden yıl içerisinde yaklaşık 1.491 milyon TL kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

##### b) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

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

#### Akbatı AVM

Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kapadık Mahallesi, 383 Ada 3 Parsel üzerinde kain toplam 50.838 m<sup>2</sup> arsa üzerine Akbatı Projesi'ni gerçekleştirmiştir. Akbatı Projesi'nde, 185.032 m<sup>2</sup> inşaat ve 65.088 m<sup>2</sup> kiralalanabilir alana sahip Akbatı Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Lotus") tarafından hazırlanan 7 Temmuz 2023 tarihli ve 2023/487 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 3.939.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

|                 | İskonto<br>oranı | Kapitalizasyon<br>oranı |
|-----------------|------------------|-------------------------|
| 30 Haziran 2023 | Ortalama % 22    | % 6                     |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

Akbatı AVM'nin 30 Haziran 2023 değerlemesi için bağımsız değerlendirme şirketi tarafından yapılan kira artış oranı tahminleri her bir yıl için değişkenlik göstermektedir. İlgili oranlar Şirket tarafından yapılan 11 Temmuz 2023 tarihli KAP açıklamasının ekindeki değerlendirme raporunda görülmektedir.

##### Akasya AVM

Şirket'in 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla -yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Akasya AVM, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1083 Ada 68 Parsel üzerinde kain toplam 41.357 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yer almaktadır. Akasya Projesi'nde, 412.882 m<sup>2</sup> inşaat ve 86.956 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip Akasya Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından hazırlanan 7 Temmuz 2023 tarihli ve 2023/488 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 9.749.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

|                 | İskonto<br>oranı | Kapitalizasyon<br>oranı |
|-----------------|------------------|-------------------------|
| 30 Haziran 2023 | Ortalama % 22    | % 6                     |

Akasya AVM'nin 30 Haziran 2023 değerlemesi için bağımsız değerlendirme şirketi tarafından yapılan kira artış oranı tahminleri her bir yıl için değişkenlik göstermektedir. İlgili oranlar Şirket tarafından yapılan 11 Temmuz 2023 tarihli KAP açıklamasının ekindeki değerlendirme raporunda görülmektedir.

##### Sosyal tesis

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

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel tarafından 7 Temmuz 2023 tarihli ve AKSGY-2306015 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 79.040.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

## **AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ**

### **ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

#### **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

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

###### **Erenköy**

Şirket, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106 pafta, 378 ada 25 parsel üzerinde kayıtlı, 2.687 m<sup>2</sup> arsa üzerinde Erenköy projesini tamamlamıştır.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Erenköy projesinin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel tarafından hazırlanan 7 Temmuz 2023 tarihli ve AKSGY-2306016 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Erenköy projesinin gerçeğe uygun değeri raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 1.020.550.000 TL olarak belirlenmiştir.

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Erenköy projesinin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından hazırlanan 6 Temmuz 2022 tarihli ve 2022/698 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Erenköy projesinin gerçeğe uygun değeri raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 618.650.000 TL olarak belirlenmiştir.

###### **Akasya Ofis**

Şirket'in İstanbul Acıbadem'de 121.000 m<sup>2</sup> arsa üzerine inşa edilen 209.285 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip Akasya Acıbadem projesi; Akasya Göl, Akasya Koru ve Akasya Kent etapları olmak üzere toplam üç etaptan oluşmaktadır. Akasya Projesinde kalan bir adet ofis bulunmaktadır.

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel tarafından hazırlanan 7 Temmuz 2023 tarihli ve AKSGY-2306014 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 30.770.000 TL olarak belirlenmiştir.

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

#### **NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

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

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

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

## ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

### NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

| 1 Ocak - 30 Haziran 2023                                                            | Akbatı Projesi     | Akasya Projesi       | Diğer              | Dağıtılmamış         | Toplam               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| Hasılat                                                                             | 197.786.512        | 418.730.517          | 20.643.018         | -                    | 637.160.047          |
| Satışların maliyeti (-)                                                             | (49.756.633)       | (79.438.794)         | (536.800)          | -                    | (129.732.227)        |
| <b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b>                                               | <b>148.029.879</b> | <b>339.291.723</b>   | <b>20.106.218</b>  | <b>-</b>             | <b>507.427.820</b>   |
| Genel yönetim giderleri (-)                                                         | (561.014)          | (1.136.736)          | (1.740.529)        | (37.444.317)         | (40.882.596)         |
| Pazarlama giderleri (-)                                                             | (773.093)          | (773.094)            | -                  | -                    | (1.546.187)          |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                                                  | 3.686.451          | 7.899.047            | 2.200.020          | 857.758              | 14.643.276           |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                                              | (1.901.814)        | (4.010.753)          | (508.161)          | (2.535.676)          | (8.956.404)          |
| <b>Esas faaliyet karı/(zararı)</b>                                                  | <b>148.480.409</b> | <b>341.270.187</b>   | <b>20.057.548</b>  | <b>(39.122.235)</b>  | <b>470.685.909</b>   |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                                                   | 613.806.980        | 1.534.920.340        | 184.924.979        | -                    | 2.333.652.299        |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar | -                  | -                    | -                  | (72.118.931)         | (72.118.931)         |
| <b>Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)</b>                      | <b>762.287.389</b> | <b>1.876.190.527</b> | <b>204.982.527</b> | <b>(111.241.166)</b> | <b>2.732.219.277</b> |
| Finansman gelirleri                                                                 | -                  | 115.773.312          | 11.578.643         | 204.679.627          | 332.031.582          |
| Finansman giderleri (-)                                                             | (1.612)            | (596.520.745)        | (67.389.485)       | (138.069.679)        | (801.981.521)        |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)</b>                            | <b>762.285.777</b> | <b>1.395.443.094</b> | <b>149.171.685</b> | <b>(44.631.218)</b>  | <b>2.262.269.338</b> |
| <b>Dönem karı/(zararı)</b>                                                          | <b>762.285.777</b> | <b>1.395.443.094</b> | <b>149.171.685</b> | <b>(44.631.218)</b>  | <b>2.262.269.338</b> |

  

| 1 Ocak - 30 Haziran 2022                                                            | Akbatı Projesi     | Akasya Projesi       | Diğer               | Dağıtılmamış        | Toplam               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Hasılat                                                                             | 97.732.450         | 216.643.595          | 19.455.419          | -                   | 333.831.464          |
| Satışların maliyeti (-)                                                             | (25.080.300)       | (46.289.923)         | (522.546)           | -                   | (71.892.769)         |
| <b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b>                                               | <b>72.652.150</b>  | <b>170.353.672</b>   | <b>18.932.873</b>   | <b>-</b>            | <b>261.938.695</b>   |
| Genel yönetim giderleri (-)                                                         | (580.102)          | (4.715.427)          | (1.719.129)         | (16.686.355)        | (23.701.013)         |
| Pazarlama giderleri (-)                                                             | (347.288)          | (347.289)            | -                   | -                   | (694.577)            |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                                                  | 3.646.056          | 8.424.562            | 755.011             | 707.902             | 13.533.531           |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                                              | (2.901.996)        | (11.931.501)         | (669.363)           | (1.501.720)         | (17.004.580)         |
| <b>Esas faaliyet karı/(zararı)</b>                                                  | <b>72.468.820</b>  | <b>161.784.017</b>   | <b>17.299.392</b>   | <b>(17.480.173)</b> | <b>234.072.056</b>   |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                                                   | 921.922.000        | 2.097.573.092        | 191.614.281         | -                   | 3.211.109.373        |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar | -                  | -                    | -                   | 204.287             | 204.287              |
| <b>Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)</b>                      | <b>994.390.820</b> | <b>2.259.357.109</b> | <b>208.913.673</b>  | <b>(17.275.886)</b> | <b>3.445.385.716</b> |
| Finansman gelirleri                                                                 | -                  | 80.924.296           | 2.510.112           | 100.979.743         | 184.414.151          |
| Finansman giderleri (-)                                                             | (7.337)            | (514.378.144)        | (233.828.132)       | (110.791.066)       | (859.004.679)        |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)</b>                            | <b>994.383.483</b> | <b>1.825.903.261</b> | <b>(22.404.347)</b> | <b>(27.087.209)</b> | <b>2.770.795.188</b> |
| <b>Dönem karı/(zararı)</b>                                                          | <b>994.383.483</b> | <b>1.825.903.261</b> | <b>(22.404.347)</b> | <b>(27.087.209)</b> | <b>2.770.795.188</b> |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla bölüm varlıkları ve yükümlülükleri:

|                | 30 Haziran 2023       |                      | 31 Aralık 2022        |                      |
|----------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|                | Varlık                | Yükümlülük           | Varlık                | Yükümlülük           |
| Akasya Projesi | 10.183.188.974        | 2.595.375.559        | 8.618.502.761         | 2.103.890.831        |
| Akbatı Projesi | 3.982.935.313         | 9.816.896            | 3.357.374.382         | 6.018.327            |
| Diğer          | 1.358.453.415         | 775.392.775          | 1.197.310.005         | 836.484.559          |
| Dağıtılmamış   | 722.240.800           | 813.594.166          | 648.122.307           | 1.060.277.224        |
| <b>Toplam</b>  | <b>16.246.818.502</b> | <b>4.194.179.396</b> | <b>13.821.309.455</b> | <b>4.006.670.941</b> |

30 Haziran 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin yatırım harcamaları ve amortisman giderleri aşağıdaki gibidir:

|                | 30 Haziran 2023     |                      | 30 Haziran 2022     |                      |
|----------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
|                | Yatırım harcamaları | Amortisman giderleri | Yatırım harcamaları | Amortisman giderleri |
| Akasya projesi | 2.617.421           | 1.054.826            | 789.847             | 904.853              |
| Akbatı projesi | 746.335             | 469.913              | -                   | 324.179              |
| Diğer          | 25.021              | -                    | 1.428.276           | -                    |
| Dağıtılmamış   | 265.643             | 499.671              | 1.087.174           | 452.731              |
| <b>Toplam</b>  | <b>3.654.420</b>    | <b>2.024.410</b>     | <b>3.305.297</b>    | <b>1.681.763</b>     |

#### NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

|                                                                                   | 30 Haziran 2023    | 31 Aralık 2022     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kasa                                                                              | 26.878             | 27.067             |
| Banka                                                                             | 714.813.491        | 548.098.485        |
| - Vadesiz mevduat                                                                 | 92.967.353         | 67.470.698         |
| - Vadeli mevduat                                                                  | 621.846.138        | 480.627.787        |
| <b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b> | <b>714.840.369</b> | <b>548.125.552</b> |
| Blokeli mevduatlar (-)                                                            | (92.785.573)       | (67.185.290)       |
| <b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>     | <b>622.054.796</b> | <b>480.940.262</b> |

30 Haziran 2023 tarihinde, Şirket'in kullanmış olduğu kredilere ilişkin 92.785.573 TL blokeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 67.185.290 TL).

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(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:

|               | 30 Haziran 2023    | 31 Aralık 2022     |
|---------------|--------------------|--------------------|
| 30 güne kadar | 621.846.138        | 480.627.787        |
|               | <b>621.846.138</b> | <b>480.627.787</b> |

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

|            | 30 Haziran 2023    | 31 Aralık 2022     |
|------------|--------------------|--------------------|
| ABD Doları | 563.079.021        | 407.837.858        |
| Avro       | 9.208              | 5.024              |
|            | <b>563.088.229</b> | <b>407.842.882</b> |

Vadeli mevduatlara ilişkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

|             | 30 Haziran 2023<br>(%) | 31 Aralık 2022<br>(%) |
|-------------|------------------------|-----------------------|
| Türk Lirası | 7,80 - 45,00           | 14,75 - 27,00         |
| ABD Doları  | 2,00 - 4,00            | 2,50                  |

#### NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

|                                        | 30 Haziran 2023   | 31 Aralık 2022    |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri (*) | 59.453.231        | 51.939.025        |
|                                        | <b>59.453.231</b> | <b>51.939.025</b> |

(\*) 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, satış gelirleri Yapı Kredi bloke hesaba aktarılmaktadır. İlgili bakiyeler sırasıyla, 2.687.199 TL ve 56.766.032 TL'dir (31 Aralık 2022: İlgili bakiyeler sırasıyla, 2.056.920 TL ve 49.882.105 TL'dir).

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ**

### **ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

#### **NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR**

|                                                            | <b>30 Haziran 2023</b> | <b>31 Aralık 2022</b> |
|------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Finansal borçlanmalar</b>                               |                        |                       |
| Banka kredileri                                            | 280.522.890            | 501.996.284           |
| İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler                     | 138.892.125            | 173.500.000           |
| <b>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</b>                   | <b>419.415.015</b>     | <b>675.496.284</b>    |
| Banka kredileri                                            | 758.700.980            | 653.122.505           |
| Finansal kiralama yükümlülükleri                           | 28.873.375             | -                     |
| <b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b>    | <b>787.574.355</b>     | <b>653.122.505</b>    |
| Banka kredileri                                            | 2.046.821.524          | 2.168.608.431         |
| Finansal kiralama yükümlülükleri                           | 159.339.755            | -                     |
| <b>Uzun vadeli finansal borçlanmalar</b>                   | <b>2.206.161.279</b>   | <b>2.168.608.431</b>  |
|                                                            | <b>2023</b>            | <b>2022</b>           |
| <b>1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler</b>     | <b>3.497.227.220</b>   | <b>3.114.213.291</b>  |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri                   | 807.650.000            | 792.721.654           |
| Anapara ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                | (1.489.984.715)        | (934.800.937)         |
| Ödenen faiz                                                | (211.288.261)          | (152.505.817)         |
| Tahakkuk                                                   | 239.961.493            | 163.425.603           |
| Kur farkı                                                  | 569.584.912            | 580.394.177           |
| <b>30 Haziran itibarıyla toplam finansal yükümlülükler</b> | <b>3.413.150.649</b>   | <b>3.563.447.971</b>  |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

##### a) Banka kredileri

|                                                          | 30 Haziran 2023                     |                             |                      | 31 Aralık 2022                      |                             |                      |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|----------------------|-------------------------------------|-----------------------------|----------------------|
|                                                          | Yıllık<br>efektif faiz<br>oranı (%) | Orijinal<br>yabancı<br>para | TL                   | Yıllık<br>efektif faiz<br>oranı (%) | Orijinal<br>yabancı<br>para | TL                   |
| <b>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</b>                |                                     |                             |                      |                                     |                             |                      |
| TL cinsinden krediler                                    | 20,65                               | 149.854.236                 | 149.854.236          | 22,99                               | 413.559.865                 | 413.559.865          |
| Avro cinsinden krediler                                  | 9,54                                | 4.641.211                   | 130.668.654          | 9,54                                | 4.436.261                   | 88.436.419           |
|                                                          |                                     |                             | <b>280.522.890</b>   |                                     |                             | <b>501.996.284</b>   |
| <b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</b> |                                     |                             |                      |                                     |                             |                      |
| ABD Doları cinsinden krediler                            | 10,56                               | 18.052.276                  | 466.165.728          | 6,66                                | 26.346.134                  | 492.627.917          |
| TL cinsinden krediler                                    | 24,02                               | 292.535.252                 | 292.535.252          | 29,12                               | 160.494.588                 | 160.494.588          |
|                                                          |                                     |                             | <b>758.700.980</b>   |                                     |                             | <b>653.122.505</b>   |
| <b>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</b>                |                                     |                             |                      |                                     |                             |                      |
| ABD Doları cinsinden krediler                            | 10,52                               | 52.696.091                  | 1.360.776.428        | 6,81                                | 90.667.814                  | 1.695.333.987        |
| TL cinsinden krediler                                    | 21,12                               | 686.045.096                 | 686.045.096          | 22,54                               | 473.274.444                 | 473.274.444          |
|                                                          |                                     |                             | <b>2.046.821.524</b> |                                     |                             | <b>2.168.608.431</b> |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

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

| Banka kredileri: | 30 Haziran 2023      | 31 Aralık 2022       |
|------------------|----------------------|----------------------|
| 2024             | 368.680.916          | 630.945.433          |
| 2025             | 1.334.670.104        | 1.121.273.305        |
| 2026             | 117.862.828          | 142.099.452          |
| 2027             | 99.951.674           | 121.667.989          |
| 2028             | 125.656.002          | 152.622.252          |
|                  | <b>2.046.821.524</b> | <b>2.168.608.431</b> |

#### b) İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler

30 Haziran 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 | 138.892.125        |
|              |                |                                 |               |                 | <b>138.892.125</b> |

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        |
|              |                |                                 |                 |               | <b>173.500.000</b> |

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.

### 30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(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:

|                                                           | 30 Haziran 2023    | 31 Aralık 2022 |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|----------------|
| 1 yıla kadar                                              | 35.930.348         | -              |
| 1 - 5 yıl                                                 | 287.442.781        | -              |
| Finansal kiralama yükümlülükleri                          |                    |                |
| gerçekleşmemiş finansman gideri                           | (135.159.999)      | -              |
| <b>Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri</b> | <b>188.213.130</b> | <b>-</b>       |

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

|                                                           | 30 Haziran 2023    | 31 Aralık 2022 |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|----------------|
| 1 yıla kadar                                              | 28.873.375         | -              |
| 1 - 5 yıl                                                 | 159.339.755        | -              |
| <b>Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri</b> | <b>188.213.130</b> | <b>-</b>       |

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin tamamı TL cinsinden olup yıllık efektif faiz oranı %29,33'tür.

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

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

#### NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

|                                         | 30 Haziran 2023    | 31 Aralık 2022     |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>     |                    |                    |
| Alıcılar                                | 97.023.988         | 100.641.808        |
| Alacak senetleri                        | 18.428.305         | 11.197.710         |
| İlişkili taraflardan alacaklar (Not 26) | 608.365            | 910.798            |
|                                         | <b>116.060.658</b> | <b>112.750.316</b> |
| Eksi: Beklenen kredi zarar karşılıkları | (16.646.659)       | (17.279.030)       |
| Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri | (226.983)          | (147.574)          |
|                                         | <b>99.187.016</b>  | <b>95.323.712</b>  |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Beklenen kredi zarar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

|                                      | 2023                | 2022                |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>       | <b>(17.279.030)</b> | <b>(14.336.118)</b> |
| Dönem karşılık gideri (Not 22)       | (1.479.728)         | (2.287.156)         |
| Konusu kalmayan karşılıklar (Not 22) | 2.112.099           | 333.558             |
| <b>Kapanış bakiyesi, 30 Haziran</b>  | <b>(16.646.659)</b> | <b>(16.289.716)</b> |

|                                     | 30 Haziran 2023   | 31 Aralık 2022    |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>   |                   |                   |
| İlişkili taraflara borçlar (Not 26) | 30.210.876        | 27.627.439        |
| Tedarikçilere borçlar               | 6.459.684         | 6.985.033         |
|                                     | <b>36.670.560</b> | <b>34.612.472</b> |

|                                   | 30 Haziran 2023  | 31 Aralık 2022   |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Uzun vadeli ticari borçlar</b> |                  |                  |
| Tedarikçilere borçlar             | 8.728.503        | 6.382.339        |
|                                   | <b>8.728.503</b> | <b>6.382.339</b> |

#### NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

|                                                                 | 30 Haziran 2023  | 31 Aralık 2022   |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar</b> |                  |                  |
| Vergi alacakları                                                | 7.222.643        | -                |
| Verilen depozito ve teminatlar                                  | 1.858.597        | 2.622.174        |
|                                                                 | <b>9.081.240</b> | <b>2.622.174</b> |

|                                                                 | 30 Haziran 2023 | 31 Aralık 2022 |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar</b> |                 |                |
| Verilen depozito ve teminatlar                                  | 905.976         | 905.976        |
|                                                                 | <b>905.976</b>  | <b>905.976</b> |

|                                                             | 30 Haziran 2023   | 31 Aralık 2022    |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar</b> |                   |                   |
| Ödenecek vergi ve fonlar                                    | 37.890.247        | 17.567.278        |
| Diğer                                                       | 12.418            | 16.936            |
|                                                             | <b>37.902.665</b> | <b>17.584.214</b> |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

|                                           | 30 Haziran 2023   | 31 Aralık 2022    |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</b> |                   |                   |
| Peşin ödenen finansman giderleri (*)      | 9.355.735         | 38.423.414        |
| Peşin ödenen sigorta gideri               | 9.188.199         | 1.392.799         |
| Peşin ödenen proje giderleri (**)         | 3.514.793         | 4.346.293         |
| Tedarikçilere verilen avanslar            | 754.409           | 254.916           |
| Proje kapsamında verilen avanslar         | 672.817           | 672.805           |
| Diğer                                     | 2.134.989         | 1.399.968         |
|                                           | <b>25.620.942</b> | <b>46.490.195</b> |

(\*) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla ödenen veya tahakkuk eden finansman kaynaklı giderlerden oluşmaktadır.

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

|                                           | 30 Haziran 2023   | 31 Aralık 2022    |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</b> |                   |                   |
| Proje kapsamında verilen avanslar (*)     | 12.307.698        | 11.475.320        |
| Peşin ödenen proje giderleri (**)         | 11.790.973        | 13.152.575        |
| Peşin ödenen finansman giderleri (***)    | 9.490.581         | 9.389.671         |
| Diğer                                     | 1.296.785         | 963.870           |
|                                           | <b>34.886.037</b> | <b>34.981.436</b> |

(\*) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla proje kapsamında verilen avanslar, Akış - Mudanya Adi Ortaklığı'nın Beykoz Arsaları kapsamında verdiği uzun vadeli avansları içermektedir.

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

(\*\*\*) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla ödenen veya tahakkuk eden finansman kaynaklı giderlerden oluşmaktadır.

|                                             | 30 Haziran 2023    | 31 Aralık 2022     |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>      |                    |                    |
| Alınan avanslar - Çiftehavuzlar projesi (*) | 335.000.000        | 97.000.000         |
| Alınan avanslar - Akasya projesi            | 34.814.883         | 8.350.386          |
| Alınan avanslar - Akbatı projesi            | 4.387.803          | 925.927            |
| Katkı payı gelirleri (**)                   | 710.966            | 1.015.148          |
|                                             | <b>374.913.652</b> | <b>107.291.461</b> |

|                                        | 30 Haziran 2023  | 31 Aralık 2022   |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b> |                  |                  |
| Alınan avanslar - Akasya Projesi       | 6.473.830        | 1.796.734        |
| Katkı payı gelirleri (**)              | 44.188           | 274.634          |
| Alınan avanslar - Akbatı Projesi       | 5.462            | -                |
|                                        | <b>6.523.480</b> | <b>2.071.368</b> |

(\*) Çiftehavuzlar arsası satışı kapsamında alınan avanstan oluşmaktadır.

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

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ**

### **ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

#### **NOT 10 - TÜREV ARAÇLAR**

##### ***Riskten korunma muhasebesine konu olan türev araçlar***

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

8 Şubat 2021 tarihinde değişken faiz oranlı ve 2025 vadeli kredilerin, vade sonuna kadar oluşacak faiz ödemeleri için faiz takası işlemleri yapılmıştır. Bu faiz takası işlemleri, Şirket'e değişken nakit girişleri sağlarken, belirli bir takvimde, önceden kontrat ile belirlenmiş oranlarda sabit nakit çıkışları sağlamaktadır. Faiz takasından kaynaklanacak nakit giriş ve çıkışları ile kredilerin değişken faiz ödemelerinin uyumu neticesinde bu türev işlemler ve ilgili krediler nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu edilmiştir. Böylece bu türev araçların gerçeğe uygun değer değişimi kredilerin ileri dönemlerdeki ödemeleri gerçekleşene kadar özkaynaklar altında sınıflandırılmıştır. 14 Şubat 2023 ve 11 Nisan 2023 tarihlerinde kalan anaparası sırasıyla 14.270.911 ABD Doları ve 7.791.666 ABD Doları tutarındaki krediler, riskten korunan kalemin ortadan kalkması nedeniyle mevcut riskten korunma muhasebesinden çıkartılmış, bu kredilere ilişkin özkaynaklarda bekleyen riskten korunma fonu, gelir tablosuna transfer edilmiştir. 25 Mayıs 2023 tarihinde ilgili faiz takası işlemleri erken sonlandırılmıştır ve bu kapsamda özkaynakta biriken tutar kalan kredilerin faiz ödeme dönemleri ile birlikte gelir tablosuna kaydedilecektir.

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 Mart 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.

**30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ**

### **ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

#### **NOT 10 - TÜREV ARAÇLAR (Devamı)**

Türev araçlar ve gerçeğe uygun değerlerini gösteren tablolar aşağıdadır:

| <b>30 Haziran 2023</b>                         |                                                 |                                      |                                                  | <b>Rayiç değerler</b> |                      |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
|                                                | <b>Alım Kontrat<br/>Tutarı (ABD<br/>Doları)</b> | <b>Satım Kontrat<br/>Tutarı (TL)</b> | <b>Satım Kontrat<br/>Tutarı (ABD<br/>Doları)</b> | <b>Varlıklar</b>      | <b>Yükümlülükler</b> |
| <i>Nakiş akış riskinden<br/>korunma amaçlı</i> |                                                 |                                      |                                                  |                       |                      |
| Döviz alım-satım hakkı                         | 23.065.240                                      | 541.960.443                          | -                                                | 105.105.283           | -                    |
| <i>Alım satım amaçlı</i>                       |                                                 |                                      |                                                  |                       |                      |
| Döviz alım-satım hakkı                         | 4.000.000                                       | 85.870.000                           | -                                                | 20.942.152            | -                    |
| <b>Kısa vadeli türev araçlar</b>               | <b>27.065.240</b>                               | <b>627.830.443</b>                   | <b>-</b>                                         | <b>126.047.435</b>    | <b>-</b>             |
| <b>Uzun vadeli türev araçlar</b>               | <b>-</b>                                        | <b>-</b>                             | <b>-</b>                                         | <b>-</b>              | <b>-</b>             |
| <b>Toplam türev araçlar</b>                    | <b>27.065.240</b>                               | <b>627.830.443</b>                   | <b>-</b>                                         | <b>126.047.435</b>    | <b>-</b>             |
| <b>31 Aralık 2022</b>                          |                                                 |                                      |                                                  |                       |                      |
|                                                | <b>Alım Kontrat<br/>Tutarı (ABD<br/>Doları)</b> | <b>Satım Kontrat<br/>Tutarı (TL)</b> | <b>Satım Kontrat<br/>Tutarı (ABD<br/>Doları)</b> | <b>Varlıklar</b>      | <b>Yükümlülükler</b> |
| <i>Nakiş akış riskinden<br/>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           |
| <b>Kısa vadeli türev araçlar</b>               | <b>43.810.685</b>                               | <b>454.302.855</b>                   | <b>21.555.425</b>                                | <b>77.010.616</b>     | <b>15.139.519</b>    |
| <i>Nakiş akış riskinden<br/>korunma amaçlı</i> |                                                 |                                      |                                                  |                       |                      |
| Faiz takas işlemleri                           | 72.451.406                                      | -                                    | 72.451.406                                       | 51.025.190            | -                    |
| <b>Uzun vadeli türev araçlar</b>               | <b>72.451.406</b>                               | <b>-</b>                             | <b>72.451.406</b>                                | <b>51.025.190</b>     | <b>-</b>             |
| <b>Toplam türev araçlar</b>                    | <b>116.262.091</b>                              | <b>454.302.855</b>                   | <b>94.006.831</b>                                | <b>128.035.806</b>    | <b>15.139.519</b>    |

30 Haziran 2023 itibarıyla Gerçeğe uygun değer farkı gelir/(gidere) yansıtılan türev finansal varlıklar/(yükümlülükler), net :157.772.211 TL, Diğer kapsamlı gelirlere yansıtılan nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları): (43.117.293) TL'dir. (30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla ilgili tutarlar sırasıyla: (34.215.926) TL ve 71.994.143 TL'dir.)

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

|                                         | 2023                  | 2022                  |
|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Dönem başı kayıtlı değer, 1 Ocak</b> | <b>12.528.641.000</b> | <b>6.972.521.515</b>  |
| Dönem içi ilaveler                      |                       |                       |
| - Direkt alımlar                        | 1.191.701             | 433.909               |
| Gerçeğe uygun değer artışları           | 2.309.002.299         | 3.188.074.373         |
| Çıkışlar                                | (20.475.000)          | (20.140.000)          |
| <b>Net kayıtlı değer, 30 Haziran</b>    | <b>14.818.360.000</b> | <b>10.140.889.797</b> |

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 30 Haziran 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin Şirket bazında hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                 | 1 Ocak<br>2023        | İlaveler         | Çıkışlar            | Gerçeğe uygun<br>değer artış<br>ve azalışları | 30 Haziran<br>2023    |
|-----------------|-----------------------|------------------|---------------------|-----------------------------------------------|-----------------------|
| Akasya AVM (*)  | 8.277.940.000         | 1.074.660        | (20.475.000)        | 1.490.460.340                                 | 9.749.000.000         |
| Akbatı AVM      | 3.325.101.000         | 92.020           | -                   | 613.806.980                                   | 3.939.000.000         |
| Erenköy projesi | 835.600.000           | 25.021           | -                   | 184.924.979                                   | 1.020.550.000         |
| Sosyal tesis    | 65.000.000            | -                | -                   | 14.040.000                                    | 79.040.000            |
| Akasya ofis     | 25.000.000            | -                | -                   | 5.770.000                                     | 30.770.000            |
|                 | <b>12.528.641.000</b> | <b>1.191.701</b> | <b>(20.475.000)</b> | <b>2.309.002.299</b>                          | <b>14.818.360.000</b> |

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

|                       | 1 Ocak<br>2022       | İlaveler       | Çıkışlar            | Gerçeğe uygun<br>değer artış<br>ve azalışları | 30 Haziran<br>2022    |
|-----------------------|----------------------|----------------|---------------------|-----------------------------------------------|-----------------------|
| Akasya AVM (*)        | 4.435.382.000        | 433.909        | (20.140.000)        | 2.053.398.091                                 | 6.469.074.000         |
| Akbatı AVM            | 1.665.536.000        | -              | -                   | 921.922.000                                   | 2.587.458.000         |
| Erenköy projesi       | 457.429.515          | -              | -                   | 161.220.485                                   | 618.650.000           |
| Uşaklıgil projesi(**) | 363.674.000          | -              | -                   | 30.393.797                                    | 394.067.797           |
| Sosyal tesis          | 37.000.000           | -              | -                   | 15.290.000                                    | 52.290.000            |
| Akasya ofis           | 13.500.000           | -              | -                   | 5.850.000                                     | 19.350.000            |
|                       | <b>6.972.521.515</b> | <b>433.909</b> | <b>(20.140.000)</b> | <b>3.188.074.373</b>                          | <b>10.140.889.797</b> |

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

(\*\*) 5 Temmuz 2022 tarihindeki KDV hariç satış bedeli dikkate alınmıştır.

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren dönem itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 18.472.488.917 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 12.986.648.761 TL).

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Akbatı AVM üzerinde birinci dereceden 57.723.014 USD, 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.

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Erenköy projesi üzerinde 30 Haziran 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.

30 Haziran 2023 itibarıyla Akasya AVM üzerinde birinci dereceden 55.000.000 USD, ikinci dereceden 60.000.000 USD, üçüncü dereceden 30.550.000 USD, dördüncü dereceden 351.000.000 TL ve beşinci dereceden 200.000.000 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

|                                | 30 Haziran 2023    | 31 Aralık 2022     |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Proje halindeki stoklar</b> |                    |                    |
| Çiftehavuzlar arsası           | 125.580.361        | 116.385.035        |
| <b>Toplam</b>                  | <b>125.580.361</b> | <b>116.385.035</b> |

30 Haziran 2023 itibarıyla İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, Çiftehavuzlar Mevkii, 106 Pafta 1435 Ada 39 No'lu Parsel de kayıtlı gayrimenkul (Çiftehavuzlar Arsası) üzerinde ipotek bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022 itibarıyla Çiftehavuzlar arsası üzerinde birinci dereceden 200.000.000 TL ipotek bulunmaktadır).

30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde aktifleştirilen 9.195.326 TL tutarında toplam borçlanma maliyeti bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 22.996.412 TL).

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

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 13 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

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

|                  | 30 Haziran 2023    |                    | 31 Aralık 2022     |                    |
|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                  | Sahiplik oranı (%) | Kayıtlı değer      | Sahiplik oranı (%) | Kayıtlı değer      |
| Karlıtepe (*)    | 100,00             | 87.076.678         | 100,00             | 87.272.718         |
| Akyaşam          | 100,00             | 33.320.383         | 100,00             | 22.162.813         |
| WMG London       | 51,00              | 26.137.312         | 51,00              | 82.755.753         |
| Aksu Real Estate | 100,00             | 8.836.331          | 100,00             | 7.097.986          |
| <b>Toplam</b>    |                    | <b>155.370.704</b> |                    | <b>199.289.270</b> |

(\*) 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Karlıtepe'nin net varlıkları 707.175 TL tutarında şerefiye içermektedir.

30 Haziran 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                          | Karlıtepe         | Aksu Real Estate | Akyaşam           | WMG London        | Toplam             |
|------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Açılış Bakiyesi, 1 Ocak 2023</b>      | <b>87.272.718</b> | <b>7.097.986</b> | <b>22.162.813</b> | <b>82.755.753</b> | <b>199.289.270</b> |
| Sermaye artırımını                       | -                 | -                | -                 | 5.846.513         | 5.846.513          |
| Kar ve zarardaki paylar (*)              | (196.040)         | -                | 3.326.112         | (75.249.003)      | (72.118.931)       |
| Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar       | -                 | 1.738.345        | 7.831.458         | 12.784.049        | 22.353.852         |
| <b>Kapanış bakiyesi, 30 Haziran 2023</b> | <b>87.076.678</b> | <b>8.836.331</b> | <b>33.320.383</b> | <b>26.137.312</b> | <b>155.370.704</b> |

(\*) 30 Haziran 2023 itibarıyla WMG London'ın dönem zararı büyük ölçüde bu şirketin aktifinde yer alan duran varlık için hesaplanan değer düşüklüğünden kaynaklanmaktadır.

|                                          | Karlıtepe         | Aksu Real Estate | Akyaşam           | WMG London        | Toplam             |
|------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Açılış Bakiyesi, 1 Ocak 2022</b>      | <b>70.341.272</b> | <b>6.097.581</b> | <b>11.446.568</b> | <b>63.219.486</b> | <b>151.104.907</b> |
| Sermaye artırımını                       | -                 | -                | -                 | 2.335.175         | 2.335.175          |
| Kar ve zarardaki paylar                  | (16.398)          | -                | 1.566.192         | (1.345.507)       | 204.287            |
| Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar       | -                 | 476.366          | (359.581)         | 7.911.045         | 8.027.830          |
| <b>Kapanış bakiyesi, 30 Haziran 2022</b> | <b>70.324.874</b> | <b>6.573.947</b> | <b>12.653.179</b> | <b>72.120.199</b> | <b>161.672.199</b> |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 14 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

|                                | 1 Ocak 2023         | İlaveler           | Çıkışlar (-) | 30 Haziran 2023     |
|--------------------------------|---------------------|--------------------|--------------|---------------------|
| <b>Maliyet:</b>                |                     |                    |              |                     |
| Arsalar                        | 2.182.703           | -                  | -            | 2.182.703           |
| Binalar                        | 18.635.060          | -                  | -            | 18.635.060          |
| Yer altı ve yer üstü düzenleri | 499.812             | -                  | -            | 499.812             |
| Demirbaşlar                    | 28.371.139          | 2.116.696          | -            | 30.487.835          |
| Tesis, makine ve cihazlar      | 97.398              | -                  | -            | 97.398              |
| Taşıtlar                       | 3.701               | -                  | -            | 3.701               |
| Yapılamakta olan yatırımlar    | 1.145.506           | 346.023            | -            | 1.491.529           |
| Özel maliyetler                | 1.851.028           | -                  | -            | 1.851.028           |
|                                | <b>52.786.347</b>   | <b>2.462.719</b>   | -            | <b>55.249.066</b>   |
| <b>Birikmiş amortisman:</b>    |                     |                    |              |                     |
| Binalar                        | (2.281.881)         | (195.091)          | -            | (2.476.972)         |
| Yer altı ve yer üstü düzenleri | (476.749)           | (5.125)            | -            | (481.874)           |
| Demirbaşlar                    | (17.031.849)        | (1.614.313)        | -            | (18.646.162)        |
| Tesis, makine ve cihazlar      | (97.398)            | -                  | -            | (97.398)            |
| Taşıtlar                       | (2.314)             | -                  | -            | (2.314)             |
| Özel maliyetler                | (905.054)           | -                  | -            | (905.054)           |
|                                | <b>(20.795.245)</b> | <b>(1.814.529)</b> | -            | <b>(22.609.774)</b> |
| <b>Net defter değeri</b>       | <b>31.991.102</b>   |                    |              | <b>32.639.292</b>   |
|                                |                     |                    |              |                     |
|                                | 1 Ocak 2022         | İlaveler           | Çıkışlar (-) | 30 Haziran 2022     |
| <b>Maliyet:</b>                |                     |                    |              |                     |
| Arsalar                        | 2.182.703           | -                  | -            | 2.182.703           |
| Binalar                        | 18.479.902          | -                  | -            | 18.479.902          |
| Yer altı ve yer üstü düzenleri | 499.812             | -                  | -            | 499.812             |
| Demirbaşlar                    | 22.393.574          | 533.103            | -            | 22.926.677          |
| Tesis, makine ve cihazlar      | 97.398              | -                  | -            | 97.398              |
| Taşıtlar                       | 3.701               | -                  | -            | 3.701               |
| Yapılamakta olan yatırımlar    | 508.761             | 401.247            | -            | 910.008             |
| Özel maliyetler                | 1.851.028           | -                  | -            | 1.851.028           |
|                                | <b>46.016.879</b>   | <b>934.350</b>     | -            | <b>46.951.229</b>   |
| <b>Birikmiş amortisman:</b>    |                     |                    |              |                     |
| Binalar                        | (1.893.341)         | (193.539)          | -            | (2.086.880)         |
| Yer altı ve yer üstü düzenleri | (466.499)           | (5.125)            | -            | (471.624)           |
| Demirbaşlar                    | (14.587.794)        | (1.184.852)        | -            | (15.772.646)        |
| Tesis, makine ve cihazlar      | (97.398)            | -                  | -            | (97.398)            |
| Taşıtlar                       | (2.314)             | -                  | -            | (2.314)             |
| Özel maliyetler                | (851.903)           | (53.151)           | -            | (905.054)           |
|                                | <b>(17.899.249)</b> | <b>(1.436.667)</b> | -            | <b>(19.335.916)</b> |
| <b>Net defter değeri</b>       | <b>28.117.630</b>   |                    |              | <b>27.615.313</b>   |

30 Haziran 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı Not 21'de açıklanmıştır.

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlerde maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilen herhangi bir borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

30 Haziran 2023 tarihinde sona eren dönem itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde 14.770.813 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 5.127.500 TL).

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 15 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

|                             | 1 Ocak<br>2023     | İlaveler         | 30 Haziran<br>2023 |
|-----------------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| <b>Maliyet:</b>             |                    |                  |                    |
| Haklar                      | 6.638.618          | -                | 6.638.618          |
| Diğer                       | 614.758            | -                | 614.758            |
|                             | <b>7.253.376</b>   | <b>-</b>         | <b>7.253.376</b>   |
| <b>Birikmiş amortisman:</b> |                    |                  |                    |
| Haklar                      | (3.314.822)        | (206.818)        | (3.521.640)        |
| Diğer                       | (565.085)          | (3.063)          | (568.148)          |
|                             | <b>(3.879.907)</b> | <b>(209.881)</b> | <b>(4.089.788)</b> |
| <b>Net defter değeri</b>    | <b>3.373.469</b>   |                  | <b>3.163.588</b>   |
|                             |                    |                  |                    |
|                             | 1 Ocak<br>2022     | İlaveler         | 30 Haziran<br>2022 |
| <b>Maliyet:</b>             |                    |                  |                    |
| Haklar                      | 6.638.618          | -                | 6.638.618          |
| Diğer                       | 614.758            | -                | 614.758            |
|                             | <b>7.253.376</b>   | <b>-</b>         | <b>7.253.376</b>   |
| <b>Birikmiş amortisman:</b> |                    |                  |                    |
| Haklar                      | (2.860.238)        | (239.837)        | (3.100.075)        |
| Diğer                       | (556.762)          | (5.259)          | (562.021)          |
|                             | <b>(3.417.000)</b> | <b>(245.096)</b> | <b>(3.662.096)</b> |
| <b>Net defter değeri</b>    | <b>3.836.376</b>   |                  | <b>3.591.280</b>   |

#### NOT 16 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

|                              | 30 Haziran 2023  | 31 Aralık 2022   |
|------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Diğer duran varlıklar</b> |                  |                  |
| KDV alacakları               | 4.866.269        | 4.230.005        |
|                              | <b>4.866.269</b> | <b>4.230.005</b> |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 17 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

|                                                    | 30 Haziran 2023  | 31 Aralık 2022    |
|----------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Kısa vadeli karşılıklar</b>                     |                  |                   |
| Dava karşılıkları                                  | 4.119.133        | 4.358.859         |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar | 483.504          | 819.380           |
| Okul başı karşılığı                                | -                | 6.000.000         |
| Diğer kısa vadeli karşılıklar                      | 1.474.605        | 278.487           |
|                                                    | <b>6.077.242</b> | <b>11.456.726</b> |

|                                     | 2023             | 2022             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>      | <b>4.358.859</b> | <b>5.014.540</b> |
| Dönem dava karşılık gideri (Not 22) | 606.929          | 954.846          |
| Konusu kalmayan karşılık (Not 22)   | (846.655)        | (356.000)        |
| <b>Kapanış bakiyesi, 30 Haziran</b> | <b>4.119.133</b> | <b>5.613.386</b> |

|                           | 30 Haziran 2023      | 31 Aralık 2022       |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Verilen teminatlar</b> |                      |                      |
| İpotekler (*)             | 6.700.339.368        | 5.635.902.988        |
| Teminat mektupları        | 6.845.863            | 4.558.137            |
|                           | <b>6.707.185.231</b> | <b>5.640.461.125</b> |

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

|                          | 30 Haziran 2023    | 31 Aralık 2022     |
|--------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Alınan teminatlar</b> |                    |                    |
| Teminat mektupları       | 212.439.620        | 140.495.542        |
| Teminat senetleri        | 30.264.360         | 26.216.724         |
| İpotekler                | 8.813.380          | 8.813.380          |
| Kefalet mektupları       | 8.209.176          | 6.104.225          |
| Teminat çekleri          | 2.605.542          | 1.835.429          |
|                          | <b>262.332.078</b> | <b>183.465.300</b> |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 17 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin toplamı aşağıdaki gibidir:

|                                              | 30 Haziran 2023       | 31 Aralık 2022        |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası | 1.491.384.300         | 1.144.631.180         |
| Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası | 9.113.400.348         | 8.021.009.997         |
| Operasyonel kiralama gelirleri 5 yıl üzeri   | 17.792.553.446        | 19.895.957.248        |
|                                              | <b>28.397.338.094</b> | <b>29.061.598.425</b> |

Şirket'in 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

|                                                                                                                                       | 30 Haziran 2023      | 31 Aralık 2022       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Şirket tarafından verilen<br/>Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")</b>                                                                  |                      |                      |
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                                                   | 6.707.185.231        | 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                                             | -                    | -                    |
|                                                                                                                                       | <b>6.707.185.231</b> | <b>5.640.461.125</b> |

30 Haziran 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 | 30 Haziran 2023      |               | 31 Aralık 2022       |               |
|--------------------|----------------------|---------------|----------------------|---------------|
|                    | Döviz Tutarı         | TL Karşılığı  | Döviz Tutarı         | TL Karşılığı  |
| ABD Doları         | 203.273.014          | 5.249.139.368 | 242.573.014          | 4.535.702.988 |
| TL                 | 1.458.045.863        | 1.458.045.863 | 1.104.758.137        | 1.104.758.137 |
|                    | <b>6.707.185.231</b> |               | <b>5.640.461.125</b> |               |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 17 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

| Alınan teminatlar | 30 Haziran 2023 |                    | 31 Aralık 2022  |                    |
|-------------------|-----------------|--------------------|-----------------|--------------------|
|                   | Döviz<br>Tutarı | TL<br>Karşılığı    | Döviz<br>Tutarı | TL<br>Karşılığı    |
| TL                | 183.014.704     | 183.014.704        | 122.950.988     | 122.950.988        |
| ABD Doları        | 3.026.517       | 78.154.051         | 3.192.301       | 59.690.602         |
| Avro              | 41.320          | 1.163.323          | 41.320          | 823.710            |
|                   |                 | <b>262.332.078</b> |                 | <b>183.465.300</b> |

#### 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 2.856.320 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 154 adet dava/icra takibi bulunmaktadır. Yukarıda detaylı bilgi verilenler dışında kalanlar, Şirket'in alacaklarına ilişkin açılmış davalar ile satış vaadi sözleşmesine ilişkin eksik ifa ve geç teslimler nedeniyle müşteriler tarafından açılmış alacak davaları/tazminat davaları/icra takipleri, iş davaları ve benzeri davalardan ibarettir.

#### NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

##### a) Sermaye

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Not 1'de açıklanmıştır.

##### b) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

|                                                                                                                       | 30 Haziran 2023  | 31 Aralık 2022     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları                                                                    | 4.749            | (1.285.931)        |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/(zararda) sınıflandırılmayacak farklar | 5.192.914        | (2.638.544)        |
| Diğer yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları/(kayıpları)                                                           | 1.373.233        | 617.913            |
|                                                                                                                       | <b>6.570.896</b> | <b>(3.306.562)</b> |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

##### c) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

|                                                     | 30 Haziran 2023    | 31 Aralık 2022     |
|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Yabancı para çevrim farkları                        | 76.852.610         | 62.330.216         |
| Nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları) | 55.804.172         | 98.921.465         |
|                                                     | <b>132.656.782</b> | <b>161.251.681</b> |

##### d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kanuni defterlerdeki birikmiş karlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilmektedirler.

Türk Ticaret Kanunu'na göre yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise dağıtılan karın ödenmiş sermayenin %5'ini aşan kısmının %10'u oranında ayrılır. Şirket şirketleri bu uygulamaya tabi değildir.

Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddesi gereğince ayrılan "Yasal Yedekler" yasal yedek statüsünde olan "Hisse Senedi İhraç Primleri" ve kar dağıtım dışındaki belli amaçlar (vergi avantajı elde edebilmek için ayrılan iştirak satış kazançları) için ayrılmış yasal yedekler kayıtlardaki tutarları ile gösterilmiştir. Bu kapsamda TFRS esasları çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan ve rapor tarihi itibarıyla kar dağıtımına veya sermaye artırımına konu edilmeyen enflasyon düzeltmelerinden kaynaklanan farklılıkları geçmiş yıllar karları/zararlarıyla ilişkilendirilmiştir.

|                | 30 Haziran 2023 | 31 Aralık 2022 |
|----------------|-----------------|----------------|
| Yasal yedekler | 127.930.558     | 122.379.253    |

##### e) Diğer Yedekler

|                | 30 Haziran 2023 | 31 Aralık 2022 |
|----------------|-----------------|----------------|
| Diğer yedekler | 54.696.807      | 54.696.807     |

SPK raporlama format değişikliği ile önceden özkaynaklar içinde "Diğer Yedekler" ve "Birleşme Rezervi" adıyla ile yer alan kalemler, "Diğer Yedekler" kalemi altında sınıflanmıştır.

##### f) Geçmiş Yıl Karları

Rapor tarihi itibarıyla 7.640.414.132 TL (31 Aralık 2022: 2.082.451.597 TL) tutarındaki geçmiş yıllar karları içerisinde yer alan ana ortaklığın olağanüstü yedek akçe tutarı 284.661.247 TL'dir (31 Aralık 2022: 284.661.247 TL).

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ**

### **ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

---

#### **NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)**

##### Kar Dağıtımı

Kar dağıtımının SPK'nın Seri: II-19.1 "Kar Payı Tebliği"nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Bunun yanında söz konusu SPK Kararı ile bireysel finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabılır kar tutarını, Seri: II-14.1 sayılı Tebliğ çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri bireysel finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

Temettü dağıtımı yapılmasına karar verilmesi durumunda, bu dağıtımın Şirketlerin genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayelerinin %5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyetleri sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakların, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

Şirket'in yasal kayıtlarında bulunan dönem karı, geçmiş yıl karları ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynakları 245.564.998 TL'dir.

Yönetim Kurulu'nun 3 Ağustos 2018 tarihinde başlamaya ve de 17 Şubat 2023 tarihinde tamamlamaya karar verdiği payların geri alınması sürecine istinaden Şirket, 30 Haziran 2023 itibarıyla kendisine ait 6.533.737 TL nominal değerli pay alımı gerçekleştirmiştir. 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla bu program kapsamında Şirket'in iktisap ettiği kendi paylarının nominal değeri 5.331.099 TL'dir. Ayrıca Şirket, Yönetim Kurulu'nun 17 Şubat 2023 tarihinde başlattığı yeni pay geri alım programına istinaden 30 Haziran 2023 itibarıyla kendisine ait 1.079.813 TL nominal değerli pay alımı gerçekleştirmiştir. Yeni program kapsamında 30 Haziran 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in iktisap ettiği kendi paylarının nominal değeri 1.079.813 TL'dir. Bu çerçevede, 30 Haziran 2023 itibarıyla Şirket'in iktisap ettiği kendi paylarının nominal değeri toplam 6.410.912 TL'dir.

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 19 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

|                                       | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2023 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2023 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2022 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2022 |
|---------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Satış gelirleri</b>                |                             |                              |                             |                              |
| Akasya kira gelirleri                 | 418.730.517                 | 232.280.663                  | 216.643.595                 | 121.802.321                  |
| Akbatı kira gelirleri                 | 197.786.513                 | 108.980.722                  | 97.732.450                  | 53.334.026                   |
| Diğer kira gelirleri                  | 20.643.017                  | 11.823.471                   | 19.455.419                  | 10.807.462                   |
|                                       | <b>637.160.047</b>          | <b>353.084.856</b>           | <b>333.831.464</b>          | <b>185.943.809</b>           |
| <b>Satışların maliyeti</b>            |                             |                              |                             |                              |
| Akasya AVM maliyetleri                | (79.438.793)                | (41.536.199)                 | (46.289.922)                | (27.725.219)                 |
| Akbatı AVM maliyetleri                | (49.756.633)                | (24.170.348)                 | (25.080.300)                | (14.242.952)                 |
| Diğer                                 | (536.801)                   | (463.750)                    | (522.547)                   | (429.218)                    |
|                                       | <b>(129.732.227)</b>        | <b>(66.170.297)</b>          | <b>(71.892.769)</b>         | <b>(42.397.389)</b>          |
| <b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b> | <b>507.427.820</b>          | <b>286.914.559</b>           | <b>261.938.695</b>          | <b>143.546.420</b>           |

#### NOT 20 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

|                                | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2023 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2023 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2022 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2022 |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Genel yönetim giderleri</b> |                             |                              |                             |                              |
| Personel giderleri             | 18.176.533                  | 8.786.889                    | 9.629.359                   | 5.125.935                    |
| Danışmanlık giderleri          | 11.937.856                  | 6.648.161                    | 6.660.170                   | 3.756.222                    |
| Ofis giderleri                 | 3.425.627                   | 1.835.552                    | 1.707.531                   | 1.005.516                    |
| Vergi, resim ve harçlar        | 2.797.820                   | 466.227                      | 1.657.614                   | 1.408.969                    |
| Bağış ve yardımlar             | 1.833.479                   | 855.179                      | 195.458                     | 175.008                      |
| Ulaşım ve seyahat giderleri    | 839.107                     | 456.749                      | 620.029                     | 381.335                      |
| Amortisman giderleri           | 499.671                     | 251.281                      | 452.731                     | 227.893                      |
| Diğer                          | 1.372.503                   | 546.408                      | 2.778.121                   | 1.204.400                    |
|                                | <b>40.882.596</b>           | <b>19.846.446</b>            | <b>23.701.013</b>           | <b>13.285.278</b>            |
| <b>Pazarlama giderleri</b>     |                             |                              |                             |                              |
| Personel giderleri             | 981.666                     | 461.190                      | 438.564                     | 224.875                      |
| Danışmanlık giderleri          | 278.285                     | 137.043                      | 167.116                     | 81.188                       |
| Reklam giderleri               | 83.290                      | 31.900                       | 15.475                      | 14.075                       |
| Kurumsal iletişim giderleri    | 38.875                      | 19.437                       | 17.633                      | 8.817                        |
| Diğer                          | 164.071                     | 95.630                       | 55.789                      | 31.274                       |
|                                | <b>1.546.187</b>            | <b>745.200</b>               | <b>694.577</b>              | <b>360.229</b>               |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 21 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

|                             | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2023 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2023 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2022 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2022 |
|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| AVM maliyetleri             | 86.870.672                  | 44.601.441                   | 51.478.319                  | 28.968.588                   |
| Personel giderleri          | 52.345.599                  | 23.454.482                   | 22.409.593                  | 11.649.527                   |
| Danışmanlık giderleri       | 13.318.835                  | 7.415.278                    | 7.382.209                   | 4.187.038                    |
| Vergi, resim ve harçlar     | 9.698.438                   | 6.346.739                    | 7.760.821                   | 7.512.176                    |
| Ofis giderleri              | 3.425.627                   | 1.835.552                    | 1.707.531                   | 1.005.516                    |
| Amortisman giderleri        | 2.024.410                   | 1.030.096                    | 1.681.763                   | 812.853                      |
| Bağış ve yardımlar          | 1.833.479                   | 855.179                      | 195.458                     | 175.008                      |
| Ulaşım ve seyahat giderleri | 839.107                     | 456.749                      | 620.029                     | 381.335                      |
| Reklam giderleri            | 83.290                      | 31.900                       | 15.475                      | 14.075                       |
| Diğer                       | 1.721.553                   | 734.527                      | 3.037.161                   | 1.336.780                    |
|                             | <b>172.161.010</b>          | <b>86.761.943</b>            | <b>96.288.359</b>           | <b>56.042.896</b>            |

30 Haziran 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerine ilişkin toplam personel maliyetinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

|                                            | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2023 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2023 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2022 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2022 |
|--------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Satışların maliyeti üzerinde<br>giderleşen | 33.187.400                  | 14.206.403                   | 12.341.670                  | 6.298.717                    |
| Genel yönetim giderleri                    | 18.176.533                  | 8.786.889                    | 9.629.359                   | 5.125.935                    |
| Pazarlama gideri                           | 981.666                     | 461.190                      | 438.564                     | 224.875                      |
|                                            | <b>52.345.599</b>           | <b>23.454.482</b>            | <b>22.409.593</b>           | <b>11.649.527</b>            |

30 Haziran 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemlerine ilişkin toplam amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

|                                            | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2023 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2023 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2022 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2022 |
|--------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Satışların maliyeti üzerinde<br>giderleşen | 1.524.739                   | 778.815                      | 1.229.032                   | 584.960                      |
| Genel yönetim giderleri                    | 499.671                     | 251.281                      | 452.731                     | 227.893                      |
|                                            | <b>2.024.410</b>            | <b>1.030.096</b>             | <b>1.681.763</b>            | <b>812.853</b>               |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

|                                                           | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2023 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2023 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2022 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2022 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>                 |                             |                              |                             |                              |
| Ticari alacaklara ilişkin faiz geliri                     | 4.999.117                   | 923.178                      | 5.200.497                   | 2.095.665                    |
| Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri        | 2.238.683                   | 1.073.776                    | 7.147.384                   | 1.957.649                    |
| Konusu kalmayan beklenen kredi zarar karşılıkları (Not 7) | 2.112.099                   | 1.811.107                    | 333.558                     | 288.119                      |
| Konusu kalmayan dava karşılıkları (Not 17)                | 846.655                     | 303.598                      | 356.000                     | (45.231)                     |
| Reeskont geliri                                           | -                           | -                            | 199.385                     | (75.922)                     |
| Diğer                                                     | 4.446.722                   | 4.060.355                    | 296.707                     | 160.011                      |
|                                                           | <b>14.643.276</b>           | <b>8.172.014</b>             | <b>13.533.531</b>           | <b>4.380.291</b>             |

|                                                    | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2023 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2023 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2022 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2022 |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>          |                             |                              |                             |                              |
| Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri | (4.429.172)                 | (3.439.101)                  | (6.201.992)                 | (3.106.931)                  |
| Beklenen kredi zarar karşılık giderleri (Not 7)    | (1.479.728)                 | (975.897)                    | (2.287.156)                 | (1.497.563)                  |
| Dava karşılık giderleri (Not 17)                   | (606.929)                   | (556.060)                    | (954.846)                   | (279.997)                    |
| Reeskont gideri                                    | (79.409)                    | 285.734                      | -                           | -                            |
| Diğer                                              | (2.361.166)                 | (1.269.762)                  | (7.560.586)                 | (6.430.197)                  |
|                                                    | <b>(8.956.404)</b>          | <b>(5.955.086)</b>           | <b>(17.004.580)</b>         | <b>(11.314.688)</b>          |

#### NOT 23 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

|                                     | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2023 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2023 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2022 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2022 |
|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Gerçeğe uygun değer artışı (Not 11) | 2.309.002.299               | 2.293.129.428                | 3.188.074.373               | 3.188.074.373                |
| Akasya bağımsız bölüm satış karları | 24.650.000                  | -                            | 23.035.000                  | 23.035.000                   |
|                                     | <b>2.333.652.299</b>        | <b>2.293.129.428</b>         | <b>3.211.109.373</b>        | <b>3.211.109.373</b>         |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 24 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

|                                           | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2023 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2023 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2022 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2022 |
|-------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Finansman gelirleri</b>                |                             |                              |                             |                              |
| Kur farkı geliri                          | 172.581.916                 | 154.283.980                  | 173.312.409                 | 106.101.786                  |
| -Türev gerçekleşen<br>kur farkı gelirleri | 18.141.033                  | 10.496.382                   | 90.989.885                  | 55.261.301                   |
| -Diğer kur farkı gelirleri                | 154.440.883                 | 143.787.598                  | 82.322.524                  | 50.840.485                   |
| Faiz geliri                               | 33.535.102                  | 18.437.130                   | 11.101.742                  | 7.823.076                    |
| Türev finansal işlemlerden kazanç         | 125.914.564                 | 125.914.564                  | -                           | -                            |
|                                           | <b>332.031.582</b>          | <b>298.635.674</b>           | <b>184.414.151</b>          | <b>113.924.862</b>           |
| <b>Finansman giderleri</b>                |                             |                              |                             |                              |
| Kur farkı gideri                          | (579.194.918)               | (527.243.258)                | (636.761.661)               | (357.682.958)                |
| -Türev gerçekleşen<br>kur farkı giderleri | (8.524.985)                 | (7.025.707)                  | (83.205)                    | (41.250)                     |
| -Diğer kur farkı giderleri                | (570.669.933)               | (520.217.551)                | (636.678.456)               | (357.641.708)                |
| Faiz giderleri                            | (222.786.603)               | (126.233.972)                | (187.529.043)               | (109.863.557)                |
| Türev finansal işlemlerden kayıp          | -                           | 15.081.193                   | (34.713.975)                | (13.965.852)                 |
|                                           | <b>(801.981.521)</b>        | <b>(638.396.037)</b>         | <b>(859.004.679)</b>        | <b>(481.512.367)</b>         |

#### NOT 25 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç, ana ortaklığa ait dağıtılabilir karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirket'in 30 Haziran 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.

|                                                                                                                     | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2023 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2023 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2022 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2022 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Sürdürülen faaliyetler net dönem karı                                                                               | 2.262.269.338               | 2.155.057.897                | 2.770.795.188               | 2.967.264.263                |
| Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin<br>ortalama adedi                                                           | 805.000.000                 | 805.000.000                  | 805.000.000                 | 805.000.000                  |
| <b>Sürdürülen faaliyetlerden pay<br/>başına kazanç</b>                                                              | <b>2,81</b>                 | <b>2,68</b>                  | <b>3,44</b>                 | <b>3,69</b>                  |
| Ana ortaklığa ait net dönem karı                                                                                    | 2.262.269.338               | 2.155.057.897                | 2.770.795.188               | 2.967.264.263                |
| Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin<br>ortalama adedi                                                           | 805.000.000                 | 805.000.000                  | 805.000.000                 | 805.000.000                  |
| <b>Ana ortaklığın, ortaklarına dağıtılabilir<br/>kar üzerinden hesaplanan esas ve<br/>nispi hisse başına kazanç</b> | <b>2,81</b>                 | <b>2,68</b>                  | <b>3,44</b>                 | <b>3,69</b>                  |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

| İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar  | 30 Haziran 2023 | 31 Aralık 2022 |
|----------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Akasya Çocuk                                       | 604.750         | 906.352        |
| Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ("Dese Gıda") | 3.615           | 4.446          |
|                                                    | <b>608.365</b>  | <b>910.798</b> |

#### İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

|           |                  |          |
|-----------|------------------|----------|
| Karlıtepe | 1.950.750        | -        |
|           | <b>1.950.750</b> | <b>-</b> |

#### İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar

|                                |                   |                   |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı (*) | 31.075.408        | 26.398.163        |
|                                | <b>31.075.408</b> | <b>26.398.163</b> |

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

| İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar                                            | 30 Haziran 2023   | 31 Aralık 2022    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş")                                       | 16.232.444        | 23.155.848        |
| Akyaşam                                                                                  | 11.591.821        | 1.653.490         |
| Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. ("Aktek")                                             | 817.054           | 1.973.942         |
| Dinkal Sigorta Acenteciliği A.Ş. ("Dinkal") (*)                                          | 810.880           | 80.864            |
| Akkök Holding A.Ş. ("Akkök Holding")                                                     | 608.390           | 668.325           |
| Akgirişim Müteahhitlik Müşavirlik ve Çevre Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş. ("Akgirişim") | 122.938           | 92.594            |
| Diğer                                                                                    | 27.349            | 2.376             |
|                                                                                          | <b>30.210.876</b> | <b>27.627.439</b> |

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

| İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar | 30 Haziran 2023    | 31 Aralık 2022     |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ak-Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş. (*)     | 305.092.288        | 305.945.689        |
|                                              | <b>305.092.288</b> | <b>305.945.689</b> |

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

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

- b) 30 Haziran 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları aşağıdaki gibidir:

|                                                                                   | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2023 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2023 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2022 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2022 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Akyaşam                                                                           | 84.308.549                  | 40.650.335                   | 38.962.576                  | 20.777.378                   |
| Sepaş(*)                                                                          | 83.477.867                  | 36.998.068                   | 58.281.284                  | 34.407.269                   |
| Dinkal(**)                                                                        | 12.952.139                  | 8.783.081                    | 6.956.326                   | (8.144)                      |
| Akkök Holding                                                                     | 6.913.084                   | 1.954.762                    | 777.534                     | 342.255                      |
| Aktek                                                                             | 3.784.568                   | 2.412.226                    | 1.709.471                   | 1.022.367                    |
| Akgirişim                                                                         | 1.088.646                   | 601.055                      | 1.247.110                   | 625.549                      |
| Akasya Çocuk                                                                      | 100.150                     | 82.506                       | 6.680                       | 6.680                        |
| Akhan Bakım Yönetim Servis Hizmetleri Güvenlik Malzemeleri Ticaret A.Ş. ("Akhan") | 69.664                      | 66.956                       | 66.835                      | 19.857                       |
| Diğer                                                                             | 172.500                     | -                            | 123.200                     | -                            |
|                                                                                   | <b>192.867.167</b>          | <b>91.548.989</b>            | <b>108.131.016</b>          | <b>57.193.211</b>            |

(\*) 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) 30 Haziran 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları aşağıdaki gibidir:

|               | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2023 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2023 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2022 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2022 |
|---------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Akyaşam       | 15.196.460                  | 7.064.997                    | 7.902.950                   | 4.614.550                    |
| Akasya Çocuk  | 4.100.594                   | 1.859.425                    | 2.173.663                   | 1.243.766                    |
| Akkök Holding | 415.978                     | -                            | -                           | -                            |
| Dese Gıda     | 180.946                     | 106.618                      | 109.137                     | 59.669                       |
| Diğer         | -                           | -                            | 8.720                       | 8.720                        |
|               | <b>19.893.978</b>           | <b>9.031.040</b>             | <b>10.194.470</b>           | <b>5.926.705</b>             |

- d) 30 Haziran 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri ve finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

#### İlişkili taraflardan faiz gelirleri

|                            | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2023 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2023 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2022 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2022 |
|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı | 3.655.397                   | 2.230.403                    | 2.499.525                   | 1.406.726                    |
| Karlitepe                  | 114.575                     | 94.834                       | -                           | -                            |
|                            | <b>3.769.972</b>            | <b>2.325.237</b>             | <b>2.499.525</b>            | <b>1.406.726</b>             |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### İlişkili taraflardan finansman giderleri

|                                         | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2023 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2023 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2022 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2022 |
|-----------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Ak-Pa Tekstil İhracat<br>Pazarlama A.Ş. | 23.702.667                  | 11.916.811                   | 22.837.243                  | 19.313.642                   |
|                                         | <b>23.702.667</b>           | <b>11.916.811</b>            | <b>22.837.243</b>           | <b>19.313.642</b>            |

30 Haziran 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren altı aylık ara hesap dönemleri itibarıyla üst düzey yöneticilere ve yönetim kurulu üyelerine sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

|                                                             | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2023 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2023 | 1 Ocak -<br>30 Haziran 2022 | 1 Nisan -<br>30 Haziran 2022 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Maaşlar ve çalışanlara sağlanan<br>diğer kısa vadeli haklar | 13.786.132                  | 4.302.289                    | 6.784.511                   | 2.731.122                    |
| Kıdem tazminatı karşılık gideri                             | 827.125                     | (579.447)                    | 854.571                     | 18.932                       |
| <b>Toplam</b>                                               | <b>14.613.257</b>           | <b>3.722.842</b>             | <b>7.639.082</b>            | <b>2.750.054</b>             |

#### NOT 27 - YABANCI PARA POZİSYONU

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

|                              | 30 Haziran 2023        | 31 Aralık 2022         |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| Varlıklar                    | 600.067.488            | 426.507.130            |
| Yükümlülükler                | (1.965.318.191)        | (2.281.890.413)        |
| <b>Net bilanço pozisyonu</b> | <b>(1.365.250.703)</b> | <b>(1.855.383.283)</b> |

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 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:

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 27 - YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

| 30 Haziran 2023                                      | ABD Doları          | Avro               | TL karşılığı           |
|------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|------------------------|
| <b>Dönen varlıklar</b>                               | <b>23.167.399</b>   | <b>64.411</b>      | <b>600.067.488</b>     |
| Nakit ve nakit benzerleri                            | 21.805.245          | 327                | 563.088.229            |
| Finansal yatırımlar                                  | 1.231.436           | -                  | 31.799.495             |
| Ticari alacaklar                                     | 130.665             | 64.084             | 5.178.396              |
| Peşin ödenmiş giderler                               | 53                  | -                  | 1.368                  |
| <b>Duran varlıklar</b>                               | <b>-</b>            | <b>-</b>           | <b>-</b>               |
| <b>Toplam varlıklar</b>                              | <b>23.167.399</b>   | <b>64.411</b>      | <b>600.067.488</b>     |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                     | <b>18.120.080</b>   | <b>4.641.250</b>   | <b>598.586.390</b>     |
| Finansal yükümlülükler                               | 18.052.276          | 4.641.211          | 596.834.383            |
| Ticari borçlar                                       | 67.804              | 39                 | 1.752.007              |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                     | <b>52.910.033</b>   | <b>15.299</b>      | <b>1.366.731.801</b>   |
| Finansal yükümlülükler                               | 52.696.091          | -                  | 1.360.776.428          |
| Diğer borçlar                                        | 213.942             | 15.299             | 5.955.373              |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>                          | <b>71.030.113</b>   | <b>4.656.549</b>   | <b>1.965.318.191</b>   |
| <b>Net bilanço pozisyonu<br/>(yükümlülük)/varlık</b> | <b>(47.862.714)</b> | <b>(4.592.138)</b> | <b>(1.365.250.703)</b> |

  

| 31 Aralık 2022                                       | ABD Doları          | Avro               | TL karşılığı           |
|------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|------------------------|
| <b>Dönen varlıklar</b>                               | <b>22.761.055</b>   | <b>45.854</b>      | <b>426.507.130</b>     |
| 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                 |
| <b>Duran varlıklar</b>                               | <b>-</b>            | <b>-</b>           | <b>-</b>               |
| <b>Toplam varlıklar</b>                              | <b>22.761.055</b>   | <b>45.854</b>      | <b>426.507.130</b>     |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                     | <b>26.409.562</b>   | <b>4.436.299</b>   | <b>582.251.090</b>     |
| Finansal yükümlülükler                               | 26.346.134          | 4.436.261          | 581.064.337            |
| Ticari borçlar                                       | 63.418              | 38                 | 1.186.566              |
| Diğer borçlar                                        | 10                  | -                  | 187                    |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                     | <b>90.881.756</b>   | <b>15.299</b>      | <b>1.699.639.323</b>   |
| Finansal yükümlülükler                               | 90.667.814          | -                  | 1.695.333.987          |
| Diğer borçlar                                        | 213.942             | 15.299             | 4.305.336              |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>                          | <b>117.291.318</b>  | <b>4.451.598</b>   | <b>2.281.890.413</b>   |
| <b>Net bilanço pozisyonu<br/>(yükümlülük)/varlık</b> | <b>(94.530.263)</b> | <b>(4.405.744)</b> | <b>(1.855.383.283)</b> |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 27 - YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

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

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

| 30 Haziran 2023                          | Kar/Zarar                          |                                     | Özkaynaklar                        |                                     |
|------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
|                                          | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi |
| ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde |                                    |                                     |                                    |                                     |
| ABD Doları net varlık/yükümlülüğü        | (247.192.730)                      | 247.192.730                         | (247.192.730)                      | 247.192.730                         |
| ABD Doları riskinden korunan kısım       | 98.242.626                         | (98.242.626)                        | 112.485.582                        | (112.485.582)                       |
| <b>ABD Doları Net Etki</b>               | <b>(148.950.104)</b>               | <b>148.950.104</b>                  | <b>(134.707.148)</b>               | <b>134.707.148</b>                  |
| Avro kurunun %20 değişmesi halinde       |                                    |                                     |                                    |                                     |
| Avro net varlık/yükümlülüğü              | (25.857.411)                       | 25.857.411                          | (25.857.411)                       | 25.857.411                          |
| Avro riskinden korunan kısım             | -                                  | -                                   | -                                  | -                                   |
| <b>Avro Net Etki</b>                     | <b>(25.857.411)</b>                | <b>25.857.411</b>                   | <b>(25.857.411)</b>                | <b>25.857.411</b>                   |

  

| 31 Aralık 2022                           | Kar/Zarar                          |                                     | Özkaynaklar                        |                                     |
|------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
|                                          | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>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)                        |
| <b>ABD Doları Net Etki</b>               | <b>(270.283.937)</b>               | <b>270.283.941</b>                  | <b>(270.386.844)</b>               | <b>270.386.844</b>                  |
| 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             | -                                  | -                                   | -                                  | -                                   |
| <b>Avro Net Etki</b>                     | <b>(17.565.613)</b>                | <b>17.565.609</b>                   | <b>(17.565.609)</b>                | <b>17.565.609</b>                   |

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

|            | 30 Haziran 2023 | 31 Aralık 2022 |
|------------|-----------------|----------------|
| ABD Doları | 25,8231         | 18,6983        |
| Avro       | 28,1540         | 19,9349        |
| GBP        | 32,8076         | 22,4892        |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ**

### **ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

---

#### **NOT 28 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

##### ***Caddebostan Projesinin Satışı***

Şirket ile Fuat Sabri Birgen İnşaat ("Birgen İnşaat") arasında 5 Ekim 2022 ve 16 Ocak 2023 tarihli Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Ek Protokol'ü kapsamında Şirket aktifinde kayıtlı İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi'nde bulunan 106, Ada N 1435 ve Parsel N 39'da kayıtlı taşınmazın ("Çiftehavuzlar Arsası") 1650/2500 oranındaki arsa payları Birgen İnşaat'a devredilmiş olup Şirket ile Birgen İnşaat arasında 29 Mayıs 2023 tarihinde imzalanan Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ile ilgili taşınmazda kalan arsa payında Birgen İnşaat'a satışına karar verilmiş olup ilgili Taşınmazın 4 Temmuz 2023 tarihinde satış ve tapu devir işlemi tamamlanmıştır.

##### ***Finansal Borçlanma Aracı İşlemleri***

Şirket, 20 Temmuz 2023 tarihinde Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile nitelikli yatırımcılara satışa sunulan 255.000.000 TL nominal değerli, 174 gün vadeli, itfa tarihinde tek kupon ödemeli ve sabit faizli bono ihracı gerçekleştirmiştir.

#### **NOT 29 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

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

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 29 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Haziran 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

| Konsolide olmayan (bireysel)<br>finansal tablo ana hesap kalemleri                                                                                                                                                                       | İlgili<br>düzenleme                      | 30 Haziran<br>2023    | 31 Aralık<br>2022     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| A Para ve sermaye piyasası araçları                                                                                                                                                                                                      | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)       | 714.840.369           | 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)       | 14.952.776.692        | 12.652.124.021        |
| C İştirakler                                                                                                                                                                                                                             | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)       | 146.534.373           | 192.191.284           |
| İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)                                                                                                                                                                                          | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)       | 33.026.158            | 26.398.163            |
| Diğer varlıklar                                                                                                                                                                                                                          |                                          | 399.640.910           | 402.470.435           |
| <b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>                                                                                                                                                                                                | <b>III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)</b> | <b>16.246.818.502</b> | <b>13.821.309.455</b> |
| E Finansal borçlar                                                                                                                                                                                                                       | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31           | 3.224.937.519         | 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           | 188.213.130           | -                     |
| H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)                                                                                                                                                                                            | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)       | 305.092.288           | 305.945.689           |
| I Özkaynaklar                                                                                                                                                                                                                            | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31           | 12.052.639.106        | 9.814.638.514         |
| Diğer kaynaklar                                                                                                                                                                                                                          |                                          | 475.936.459           | 203.498.032           |
| <b>D Toplam kaynaklar (pasif toplamı)</b>                                                                                                                                                                                                | <b>III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)</b> | <b>16.246.818.502</b> | <b>13.821.309.455</b> |

| Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler                                                               | İlgili<br>düzenleme                 | 30 Haziran<br>2023 | 31 Aralık<br>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)  | 714.654.156        | 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)  | 34.973.643         | 89.853.739        |
| C2 İşletmeciler şirkete iştirak                                                                                    | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a) | 33.320.383         | 22.162.813        |
| J Gayri nakdi krediler                                                                                             | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31      | 6.845.863          | 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)  | 366.351.708        | 445.866.097       |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2023 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 29 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

| Portföy Sınırlamaları                                                                                                                                                                                                                               | İlgili düzenleme                       | 30 Haziran 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/(e)     | -                   | -                  | ≤10                     |
| 2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler ((B+A1)/D) | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b) | 92                  | 92                 | ≥51                     |
| 3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler ((A+C-A1)/D)                                                                                                                                                                                     | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)     | 5                   | 5                  | ≤49                     |
| 4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları ((A3+B1+C1)/D)                                                                                                            | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)     | <1                  | <1                 | ≤49                     |
| 5 Atıl tutulan arsa/araziler (B2/D)                                                                                                                                                                                                                 | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)     | -                   | -                  | ≤20                     |
| 6 İşletmeci şirkete iştirak (C2/D)                                                                                                                                                                                                                  | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)    | <1                  | <1                 | ≤10                     |
| 7 Borçlanma sınırı (E+G+H+J)/I                                                                                                                                                                                                                      | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31         | 31                  | 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)    | 4                   | 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                     |

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

|                  | 30 Haziran 2023    | 31 Aralık 2022     |
|------------------|--------------------|--------------------|
| Karlitepe        | 87.076.678         | 87.272.718         |
| Akyaşam          | 33.320.383         | 22.162.813         |
| WMG London       | 26.137.312         | 82.755.753         |
| Aksu Real Estate | 8.836.331          | 7.097.986          |
|                  | <b>155.370.704</b> | <b>199.289.270</b> |

Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Karlitepe, Aksu Real Estate ve Akyaşam ve iş ortaklığı WMG London için 30 Haziran 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, Karlitepe ve WMG London için, Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan bireysel finansal tablolarındaki net varlık değerleri, Şirket'in yatırımlarındaki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır. Bu şekilde ilgili yatırımların sahibi oldukları ve gerçeğe uygun değerleri ile bireysel finansal tablolarında takip ettikleri yatırım amaçlı gayrimenkullerinden, bilanço tarihi itibarıyla net alacak/yükümlülükleri eklenmek/çıkarılmak suretiyle belirlenen net değerlerin söz konusu yatırımların gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığı kabul edilmiştir.