

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE
DİPNOTLAR**

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

SAYFA

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI .	3
ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	4
ÖZET BİREYSEL NAKİT AKİŞ TABLOLARI.....	5
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-44
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	24-25
NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	25-26
NOT 10 TÜREV ARAÇLAR.....	26-28
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	28-29
NOT 12 PROJE HALİNDEKİ STOKLAR	29
NOT 13 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	30
NOT 14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	31
NOT 15 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE BORÇLAR	31-33
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	33
NOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ.....	34
NOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	34-35
NOT 19 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	35
NOT 20 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	36
NOT 21 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	36
NOT 22 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	37-39
NOT 23 YABANCI PARA POZİSYONU.....	39-41
NOT 24 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	42
NOT 25 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	42-44

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		1.131.646.774	938.918.021
Nakit ve nakit benzerleri	4	755.514.036	548.125.552
Finansal yatırımlar	5	82.537.197	51.939.025
Ticari alacaklar		95.538.740	95.323.712
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	22	533.695	910.798
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	95.005.045	94.412.914
Diğer alacaklar		12.946.920	2.622.174
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	22	2.228.335	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	10.718.585	2.622.174
Proje halindeki stoklar	12	-	116.385.035
Peşin ödenmiş giderler	9	90.136.060	46.490.195
Türev araçlar	10	93.041.005	77.010.616
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		88.336.722	77.010.616
- Alım satım amaçlı türev araçlar		4.704.283	-
Diğer dönen varlıklar		1.932.816	1.021.712
Duran varlıklar		15.062.591.806	12.882.391.434
Diğer alacaklar		36.079.973	27.304.139
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	22	35.078.997	26.398.163
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	1.000.976	905.976
Finansal yatırımlar		2.439.731	1.555.823
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	126.829.959	199.289.270
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	14.818.854.601	12.528.641.000
Maddi duran varlıklar		31.711.004	31.991.102
Maddi olmayan duran varlıklar		4.576.251	3.373.469
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		4.576.251	3.373.469
Peşin ödenmiş giderler	9	34.263.758	34.981.436
Türev araçlar	10	1.793.053	51.025.190
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		1.793.053	51.025.190
Diğer duran varlıklar	14	6.043.476	4.230.005
Toplam varlıklar		16.194.238.580	13.821.309.455

1 Ocak - 30 Eylül 2023 dönemine ait bireysel finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 6 Kasım 2023 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		1.697.646.341	1.827.412.439
Kısa vadeli borçlanmalar	6	478.974.929	675.496.284
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	850.601.367	653.122.505
Ticari borçlar		41.758.937	34.612.472
- İlişkili taraflara ticari borçlar	22	35.294.626	27.627.439
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	6.464.311	6.985.033
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		5.498.638	6.763.569
Diğer borçlar		279.238.931	323.529.903
- İlişkili taraflara diğer borçlar	22	253.031.303	305.945.689
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	26.207.628	17.584.214
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	35.142.313	107.291.461
Türev araçlar	10	-	15.139.519
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		-	15.139.519
Kısa vadeli karşılıklar	15	6.431.226	11.456.726
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		717.356	819.380
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		5.713.870	10.637.346
Uzun vadeli yükümlülükler		2.108.749.735	2.179.258.502
Uzun vadeli borçlanmalar	6	2.092.073.702	2.168.608.431
Ticari borçlar		10.244.353	6.382.339
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	10.244.353	6.382.339
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	4.849.265	2.071.368
Uzun vadeli karşılıklar		1.582.415	2.196.364
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		1.582.415	2.196.364
Özkaynaklar		12.387.842.504	9.814.638.514
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		12.387.842.504	9.814.638.514
Ödenmiş sermaye	21	805.000.000	805.000.000
Sermaye düzeltme farkları		121.877.344	121.877.344
Birleşme denkleştirme hesabı		870.289.152	870.289.152
Paylara ilişkin primler		50.873.176	50.873.176
Geri alınmış paylar		-	(10.278.607)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		6.959.864	(3.306.562)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		396.562	(1.285.931)
- Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılmayacak paylar		5.061.482	(2.638.544)
- Diğer yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları/(kayıpları)		1.501.820	617.913
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		140.075.832	161.251.681
- Yabancı para çevrim farkları		87.439.881	62.330.216
- Nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)		52.635.951	98.921.465
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(4.109.167)	(4.109.167)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		112.100.646	122.379.253
Diğer yedekler		54.696.807	54.696.807
Geçmiş yıllar karları		7.712.216.350	2.082.451.597
Net dönem karı		2.517.862.500	5.563.513.840
Toplam kaynaklar		16.194.238.580	13.821.309.455

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2023	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2023	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2022	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	16	1.388.741.804	751.581.757	543.140.356	209.308.892
Satışların maliyeti (-)	16	(335.670.197)	(205.937.970)	(120.314.663)	(48.421.894)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		1.053.071.607	545.643.787	422.825.693	160.886.998
Genel yönetim giderleri (-)	17	(67.998.499)	(27.115.903)	(37.148.079)	(13.447.066)
Pazarlama giderleri (-)	17	(2.555.256)	(1.009.069)	(1.070.566)	(375.989)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	20.150.716	5.507.440	20.619.025	7.085.494
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(15.789.963)	(6.833.559)	(29.769.359)	(12.764.779)
Esas faaliyet karı		986.878.605	516.192.696	375.456.714	141.384.658
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	19	2.333.652.299	-	3.277.296.573	66.187.200
Yatırım faaliyetlerinden giderler	19	(25.374.076)	(25.374.076)	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	13	(85.741.439)	(13.622.508)	2.780.523	2.576.236
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı		3.209.415.389	477.196.112	3.655.533.810	210.148.094
Finansman gelirleri	20	442.521.310	110.489.728	258.951.863	74.537.712
Finansman giderleri (-)	20	(1.134.074.199)	(332.092.678)	(1.214.070.687)	(355.066.008)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		2.517.862.500	255.593.162	2.700.414.986	(70.380.202)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)		2.517.862.500	255.593.162	2.700.414.986	(70.380.202)
DÖNEM KARI/(ZARARI)		2.517.862.500	255.593.162	2.700.414.986	(70.380.202)
Dönem karının/(zararının) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		2.517.862.500	255.593.162	2.700.414.986	(70.380.202)
Pay başına kazanç/(kayıp)	21	3,13	0,32	3,35	(0,09)
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar		10.266.426	388.968	(2.123.626)	(1.657.715)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları		1.682.493	391.813	(464.588)	(358.258)
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar veya zararda sınıflandırılmayacak paylar		7.700.026	(131.432)	(1.659.038)	(1.299.457)
Diğer yeniden değerlendirme ölçüm kazançları/(kayıpları)		883.907	128.587	-	-
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		(21.175.849)	7.419.050	113.143.662	32.762.108
Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir/(gider)	10	(46.285.514)	(3.168.221)	103.127.441	31.133.298
Yurtdışındaki işletmelerin çevriminden kaynaklanan yabancı para çevrim farkları		25.109.665	10.587.271	10.016.221	1.628.810
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		(10.909.423)	7.808.018	111.020.036	31.104.393
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		2.506.953.077	263.401.180	2.811.435.022	(39.275.809)
Toplam kapsamlı gelir/(gider) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		2.506.953.077	263.401.180	2.811.435.022	(39.275.809)

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

ÖNCEKİ DÖNEM	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları(1)	Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Paylar (1)	Diğer Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (1)	Yurtdışındaki İşletmelerin Çevriminden Kaynaklanan Yabancı Para Çevrim Farkları(2)	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) (2)	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Diğer Yedekler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		
														Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı/(Zararı)	Özkaynaklar Toplamı
1 Ocak 2022																
İtibariyle bakiye	805.000.000	121.877.344	50.873.176	(42.435)	(2.027.121)	-	44.906.824	2.110.414	870.289.152	(10.278.607)	(4.109.167)	54.696.807	122.379.253	1.844.534.148	237.917.449	4.138.127.237
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	237.917.449	(237.917.449)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(464.588)	(1.659.038)	-	10.016.221	103.127.441	-	-	-	-	-	-	2.700.414.986	2.811.435.022
30 Eylül 2022																
İtibariyle bakiye	805.000.000	121.877.344	50.873.176	(507.023)	(3.686.159)	-	54.923.045	105.237.855	870.289.152	(10.278.607)	(4.109.167)	54.696.807	122.379.253	2.082.451.597	2.700.414.986	6.949.562.259
CARİ DÖNEM																
1 Ocak 2023																
İtibariyle bakiye	805.000.000	121.877.344	50.873.176	(1.285.931)	(2.638.544)	617.913	62.330.216	98.921.465	870.289.152	(10.278.607)	(4.109.167)	54.696.807	122.379.253	2.082.451.597	5.563.513.840	9.814.638.514
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.563.513.840	(5.563.513.840)	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen (Azalış)/Artış (3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.278.607	-	-	(10.278.607)	66.250.913	-	66.250.913
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	1.682.493	7.700.026	883.907	25.109.665	(46.285.514)	-	-	-	-	-	-	2.517.862.500	2.506.953.077
30 Eylül 2023																
İtibariyle bakiye	805.000.000	121.877.344	50.873.176	396.562	5.061.482	1.501.820	87.439.881	52.635.951	870.289.152	-	(4.109.167)	54.696.807	112.100.646	7.712.216.350	2.517.862.500	12.387.842.504

- (1) Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler
- (2) Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler
- (3) Şirket, elde tuttuğu kendi paylarının satış işlemini 2023 yılı içerisinde gerçekleştirmiştir.

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET BİREYSEL NAKİT AKİŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2023	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		822.309.924	329.727.780
Dönem net karı		2.517.862.500	2.700.414.986
Dönem net karı / (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(1.671.775.273)	(2.553.350.742)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	3	3.173.704	2.467.618
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(3.163.507)	947.303
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	351.212.055	290.494.992
Gerçekleşmemiş yabancı para kur farkları ile ilgili düzeltmeler		223.840.053	433.073.833
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler, net	19	(2.309.002.299)	(3.216.133.973)
Özkaynak yönetimiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	13	85.741.439	(2.780.523)
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	19	(24.650.000)	(61.162.600)
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler		1.073.282	(257.392)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		188.695.097	365.445.363
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		125.580.361	(2.106.943)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		8.731.362	(12.438.581)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		10.226.540	14.123.274
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)		(27.551.750)	(35.284.358)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		71.708.584	401.151.971
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/(artış)		(26.800.599)	(20.929.570)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		98.509.183	422.081.541
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		1.034.782.324	512.509.607
Vergi iadeleri/(ödemeleri)		(210.910.143)	(182.662.701)
Diğer nakit girişleri/(çıkışları)		(1.562.257)	(119.126)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		27.495.798	499.628.349
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları	13	(5.846.513)	(6.335.175)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(4.096.387)	(2.445.048)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		45.125.000	509.090.397
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(1.686.302)	(681.825)
Diğer nakit çıkışları		(6.000.000)	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(887.102.771)	(565.838.800)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını satmasından kaynaklanan nakit girişleri		71.802.214	-
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		(5.551.301)	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	1.197.650.000	1.167.417.164
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(1.991.517.700)	(1.578.564.615)
Türev araçlardan nakit girişleri		198.659.004	117.639.931
Türev araçlardan nakit çıkışları		(11.335.807)	(1.527.621)
Alınan faiz		37.846.491	19.995.320
Ödenen faiz	6	(353.478.096)	(272.143.911)
Diğer nakit çıkışları	4	(31.177.576)	(18.655.068)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(37.297.049)	263.517.329
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		213.507.957	133.701.338
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		176.210.908	397.218.667
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	480.940.262	209.125.601
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	657.151.170	606.344.268

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYON 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'ın 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 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2023		
	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Raif Ali Dinçkök	14,92	120.138.980
Akkök Holding A.Ş.	14,66	118.039.924
Alize Dinçkök	8,98	72.297.587
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	8,15	65.593.126
Alina Dinçkök	5,67	45.661.757
Diğer, halka açık hisseler dahil (*)	47,62	383.268.626
Toplam ödenmiş sermaye	100,00	805.000.000

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

	31 Aralık 2022	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Raif Ali Dinçkök	14,92	120.138.980
Akkök Holding A.Ş.	14,66	118.039.924
Alize Dinçkök	8,98	72.297.587
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	8,15	65.593.126
Alina Dinçkök	5,67	45.661.757
Diğer, halka açık hisseler dahil	47,62	383.268.626
Toplam ödenmiş sermaye	100,00	805.000.000

30 Eylül 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 Eylül 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 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 805.000.000 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 805.000.000 TL adet paydan oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 805.000.000 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 805.000.000 adet paydan oluşmaktadır).

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 29 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 Eylül 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
Karlitepe	100,00	100,00	100,00
Akyaşam	100,00	100,00	100,00
Akasya Çocuk	100,00	100,00	100,00

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

Akyaşam

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

Aksu Real Estate

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

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

Karlitepe

Karlitepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş., 12 Mayıs 2015 tarihinde tescil edilerek İstanbul'da kurulmuş olup ana faaliyet konusu; kendi adına arazi veya sair gayrimenkul satın almak, kiralamak, parsellemek, birleştirmek, bölümler halinde satmak, imar planı yapmak ve yaptırmak, mevcut haritaları ve projeleri iktisap etmek ve ilgili arazide inşaatlar yaptırmak, her türlü bina, ofis, tesis, peyzaj mimarlığı, çevre tasarımı kapsamında mimarlık, mühendislik, teknik danışmanlık ve işletme hizmeti vermek ve bu anlamda ticari faaliyetlerde bulunmaktadır. 28 Mayıs 2015 tarihinde Akış GYO'nun bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Karlitepe, Beykoz Arsaları iş geliştirme süreci kapsamında satın alınmıştır. 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. SPK'nın talebi doğrultusunda 30 Haziran 2023 tarihli finansal tablolar esas alınarak birleşme başvurusu Şirket tarafından 17 Ekim 2023 tarihinde yenilenmiştir.

Akasya Çocuk

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

İş Ortaklıkları

WMG London Developments L.P

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

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

İş Ortaklığı

Faaliyet konusu

WMG London

Gayrimenkul yatırımları

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

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

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

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

Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı

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

Finansal tabloların onaylanması

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren döneme ait ara dönem özet bireysel finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 6 Kasım 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 EYLÜL 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/IFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TMS/IFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nda (“IFRS”) 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 (IFRS) 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, IFRS’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 Eylül 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 Eylül 2023 tarihinde sona eren dokuz 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 EYLÜL 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 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet bireysel finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 30 Eylül 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 Eylül 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 muhasebeleştirmelerini 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.

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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

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

ii) 30 Eylül 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.

TMS 21, "Değiştirilebilirliğin Eksikliği"

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Ara dönem özet bireysel finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ara dönem özet bireysel finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları, 1 Ocak - 31 Aralık 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 Eylül 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 EYLÜL 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 Eylül 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 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 1.131.646.774 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.697.646.341 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 565.999.567 TL aşmıştır. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Bunun dışında Şirket, takip eden yıl içerisinde yaklaşık 1.572 Milyon TL kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

b) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

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

Akbatı AVM

Şirket'in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kapadık Mahallesi, 383 Ada 3 Parsel üzerinde kain toplam 50.838 m² arsa üzerine Akbatı Projesi'ni gerçekleştirmiştir. Akbatı Projesi'nde, 185.032 m² inşaat ve 65.088 m² kiralalanabilir alana sahip Akbatı Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

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

	İskonto oranı	Kapitalizasyon oranı
30 Haziran 2023	Ortalama % 22	% 6

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 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 Eylül 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 m² arsa üzerinde yer almaktadır. Akasya Projesi'nde, 412.882 m² inşaat ve 86.956 m² kiralanabilir alana sahip Akasya Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

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

	İskonto oranı	Kapitalizasyon oranı
30 Haziran 2023	Ortalama % 22	% 6

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

Erenköy

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

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

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

Şirket yönetimi faaliyet bölümlerini "Akbatı Projesi", "Akasya Projesi" ve "Diğer" olarak belirlemiştir. "Akbatı Projesi" faaliyet bölümünü içinde Akbatı AVM ve Akbatı konutlarının olduğu Esenyurt mevkiindeki proje oluşturmaktadır. "Akasya Projesi" faaliyet bölümü içinde Akasya AVM ve konutlarının olduğu Acıbadem mevkiindeki proje oluşturmaktadır. "Diğer" faaliyet bölümünü ise, Akbatı ve Akasya projelerinin dışında kalan, Şirket'in sahip olduğu ve 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 EYLÜL 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 Eylül 2023	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	321.100.034	700.844.278	366.797.492	-	1.388.741.804
Satışların maliyeti (-)	(79.879.245)	(129.563.239)	(126.227.713)	-	(335.670.197)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	241.220.789	571.281.039	240.569.779	-	1.053.071.607
Genel yönetim giderleri (-)	(1.584.678)	(1.740.608)	(3.163.409)	(61.509.804)	(67.998.499)
Pazarlama giderleri (-)	(1.277.628)	(1.277.628)	-	-	(2.555.256)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	4.779.439	9.483.670	3.289.597	2.598.010	20.150.716
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	(4.624.712)	(5.485.960)	(716.433)	(4.962.858)	(15.789.963)
Esas faaliyet karı/(zararı)	238.513.210	572.260.513	239.979.534	(63.874.652)	986.878.605
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	613.806.980	1.534.920.340	184.924.979	-	2.333.652.299
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-	-	-	(25.374.076)	(25.374.076)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/ (zararlarından) paylar	-	-	-	(85.741.439)	(85.741.439)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı	852.320.190	2.107.180.853	424.904.513	(174.990.167)	3.209.415.389
Finansman gelirleri	-	169.001.160	20.458.232	253.061.918	442.521.310
Finansman giderleri (-)	(2.628)	(809.605.770)	(98.907.839)	(225.557.962)	(1.134.074.199)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	852.317.562	1.466.576.243	346.454.906	(147.486.211)	2.517.862.500
Dönem karı	852.317.562	1.466.576.243	346.454.906	(147.486.211)	2.517.862.500

1 Ocak – 30 Eylül 2022	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	162.754.884	353.244.949	27.140.523	-	543.140.356
Satışların maliyeti (-)	(43.444.532)	(76.287.904)	(582.227)	-	(120.314.663)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	119.310.352	276.957.045	26.558.296	-	422.825.693
Genel yönetim giderleri (-)	(780.979)	(7.947.254)	(2.314.691)	(26.105.155)	(37.148.079)
Pazarlama giderleri (-)	(535.282)	(535.284)	-	-	(1.070.566)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	5.362.118	11.140.806	1.125.622	2.990.479	20.619.025
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	(5.846.814)	(13.173.214)	(8.791.571)	(1.957.760)	(29.769.359)
Esas faaliyet karı/(zararı)	117.509.395	266.442.099	16.577.656	(25.072.436)	375.456.714
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	921.922.000	2.163.760.292	191.614.281	-	3.277.296.573
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/ (zararlarından) paylar	-	-	-	2.780.523	2.780.523
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	1.039.431.395	2.430.202.391	208.191.937	(22.291.913)	3.655.533.810
Finansman gelirleri	-	95.455.769	4.633.892	158.862.202	258.951.863
Finansman giderleri (-)	(11.643)	(751.773.601)	(298.701.371)	(163.584.072)	(1.214.070.687)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	1.039.419.752	1.773.884.559	(85.875.542)	(27.013.783)	2.700.414.986
Dönem karı/(zararı)	1.039.419.752	1.773.884.559	(85.875.542)	(27.013.783)	2.700.414.986

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Varlık	Yükümlülük	Varlık	Yükümlülük
Akasya Projesi	10.164.071.437	2.554.015.130	8.618.502.761	2.103.890.831
Akbatı Projesi	3.975.413.232	11.617.062	3.357.374.382	6.018.327
Diğer	1.222.232.044	425.910.696	1.197.310.005	836.484.559
Dağıtılmamış	832.521.867	814.853.188	648.122.307	1.060.277.224
Toplam	16.194.238.580	3.806.396.076	13.821.309.455	4.006.670.941

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

	30 Eylül 2023		30 Eylül 2022	
	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri
Akasya Projesi	4.322.324	1.701.150	1.951.768	1.317.448
Akbatı Projesi	1.169.703	714.315	129.803	465.799
Dağıtılmamış	265.640	758.239	1.412.404	684.371
Diğer	25.021	-	2.106.943	-
Toplam	5.782.688	3.173.704	5.600.918	2.467.618

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kasa	57.308	27.067
Banka	755.456.728	548.098.485
- Vadesiz mevduat	98.807.713	67.470.698
- Vadeli mevduat	656.649.015	480.627.787
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	755.514.036	548.125.552
Blokeli mevduatlar (-)	(98.362.866)	(67.185.290)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	657.151.170	480.940.262

30 Eylül 2023 tarihinde, Şirket'in kullanmış olduğu kredilere ilişkin 98.362.866 TL blokeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 67.185.290 TL).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 2023	31 Aralık 2022
30 güne kadar	656.649.015	480.627.787
	656.649.015	480.627.787

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
ABD Doları	578.890.068	407.837.858
Avro	3.135	5.024
	578.893.203	407.842.882

Vadeli mevduatlara ilişkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023 (%)	31 Aralık 2022 (%)
Türk Lirası	36,00 - 42,00	14,75 - 27,00
ABD Doları	2,00 - 4,25	2,50

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri (*)	82.537.197	51.939.025
	82.537.197	51.939.025

(*) Akasya AVM kira alacakları HSBC Middle East Limited'e ve HSBC Bank A.Ş.'ye rehinlidir ve Akbatı AVM ve Cadde kira alacakları Yapı Kredi'ye temlikli olup, satış gelirleri Yapı Kredi bloke hesaba aktarılmaktadır. İlgili bakiyeler sırasıyla, 4.729.376 TL ve 77.807.821 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 EYLÜL 2023 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	204.105.885	501.996.284
İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler	274.869.044	173.500.000
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	478.974.929	675.496.284
Banka kredileri	798.332.972	653.122.505
Finansal kiralama yükümlülükleri	52.268.395	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	850.601.367	653.122.505
Banka kredileri	1.943.341.063	2.168.608.431
Finansal kiralama yükümlülükleri	148.732.639	-
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	2.092.073.702	2.168.608.431
	2023	2022
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	3.497.227.220	3.114.213.291
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	1.197.650.000	1.167.417.164
Anapara ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(1.991.517.700)	(1.578.564.615)
Ödenen faiz	(353.478.096)	(272.143.911)
Tahakkuk	388.936.552	294.401.872
Kur farkı	682.832.022	816.466.281
30 Eylül itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	3.421.649.998	3.541.790.082

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 2023			31 Aralık 2022		
	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL
Kısa vadeli finansal borçlanmalar:						
TL cinsinden krediler	33,70	204.105.885	204.105.885	22,99	413.559.865	413.559.865
Avro cinsinden krediler	-	-	-	9,54	4.436.261	88.436.419
		204.105.885			501.996.284	
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:						
ABD Doları cinsinden krediler	10,69	18.139.607	496.602.579	6,66	26.346.134	492.627.917
TL cinsinden krediler	33,41	301.730.393	301.730.393	29,12	160.494.588	160.494.588
		798.332.972			653.122.505	
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:						
ABD Doları cinsinden krediler	10,66	48.213.691	1.319.931.754	6,81	90.667.814	1.695.333.987
TL cinsinden krediler	32,74	623.409.309	623.409.309	22,54	473.274.444	473.274.444
		1.943.341.063			2.168.608.431	

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Banka kredileri:		
2024	184.050.195	630.945.433
2025	1.402.092.638	1.121.273.305
2026	123.362.518	142.099.452
2027	103.999.017	121.667.989
2028	129.836.695	152.622.252
	1.943.341.063	2.168.608.431

b) İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler

30 Eylül 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
TRFAIGY12415	39,50	255.000.000	20 Temmuz 2023	10 Ocak 2023	274.869.044
					274.869.044

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.

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	29,00	173.500.000	26 Ağustos 2022	17 Şubat 2023	173.500.000
					173.500.000

Şirket, 26 Ağustos 2022 tarihinde Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile nitelikli yatırımcılara satışa sunulan 173.500.000 TL nominal değerli, 175 gün vadeli, iskontolu faizli bono ihracı gerçekleştirmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 2023	31 Aralık 2022
1 yıla kadar	62.878.108	-
1 - 5 yıl	260.495.020	-
Finansal kiralama yükümlülükleri		
gerçekleşmemiş finansman gideri	(122.372.094)	-
Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	201.001.034	-

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin vade kısımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
1 yıla kadar	52.268.395	-
1 - 5 yıl	148.732.639	-
Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	201.001.034	-

30 Eylül 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 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alıcılar	85.808.000	100.641.808
Alacak senetleri	29.014.080	11.197.710
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 22)	533.695	910.798
	115.355.775	112.750.316
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılıkları	(18.596.176)	(17.279.030)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(1.220.859)	(147.574)
	95.538.740	95.323.712

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(17.279.030)	(14.336.118)
Dönem karşılık gideri	(3.804.485)	(3.583.019)
Konusu kalmayan karşılıklar	2.487.339	312.321
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	(18.596.176)	(17.606.816)

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Not 22)	35.294.626	27.627.439
Tedarikçilere borçlar	6.464.311	6.985.033
	41.758.937	34.612.472

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	10.244.353	6.382.339
	10.244.353	6.382.339

NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Vergi alacakları	7.222.643	-
Verilen depozito ve teminatlar	3.495.942	2.622.174
	10.718.585	2.622.174

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.000.976	905.976
	1.000.976	905.976

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	26.161.940	17.567.278
Diğer	45.688	16.936
	26.207.628	17.584.214

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenen finansman giderleri (*)	77.367.111	38.423.414
Peşin ödenen sigorta gideri	6.603.899	1.392.799
Peşin ödenen proje giderleri (**)	2.683.293	4.346.293
Tedarikçilere verilen avanslar	713.350	254.916
Proje kapsamında verilen avanslar	672.815	672.805
Diğer	2.095.592	1.399.968
	90.136.060	46.490.195

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

Proje kapsamında verilen avanslar (***)	12.615.490	11.475.320
Peşin ödenen proje giderleri (**)	11.550.276	13.152.575
Peşin ödenen finansman giderleri (*)	8.874.849	9.389.671
Diğer	1.223.143	963.870
	34.263.758	34.981.436

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

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

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar - Akasya projesi	27.656.332	8.350.386
Alınan avanslar - Akbatı projesi	5.382.056	925.927
Alınan avanslar - Diğer	1.626.997	-
Katkı payı gelirleri (*)	476.928	1.015.148
Alınan avanslar - Çiftelhavuzlar projesi	-	97.000.000
	35.142.313	107.291.461

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 (Devamı)

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alınan avanslar - Akasya projesi	4.719.640	1.796.734
Alınan avanslar - Akbatı projesi	95.642	-
Katkı payı gelirleri (*)	33.983	274.634
	4.849.265	2.071.368

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

NOT 10 – TÜREV ARAÇLAR

Riskten korunma muhasebesine konu olan türev araçlar

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

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

8 Eylül 2023 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.

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. 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, bu türev işlemlerin vadesi gelmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 10 – TÜREV ARAÇLAR (Devamı)

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.

2023 yılında, ABD doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan krediler üzerinde Nisan 2024'ten Temmuz 2024'e kadar vadeli döviz alım sözleşmesi yapılmış olup, ilgili 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.

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla türev araçlar ve gerçeğe uygun değerlerini gösteren tablolar aşağıdadır:

30 Eylül 2023	Rayiç değerler				
	Alım Kontrat Tutarı (ABD Doları)	Alım Kontrat Tutarı (TL)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Varlıklar	Yükümlülükler
<i>Nakit akış riskinden korunma amaçlı</i>					
Faiz takas işlemleri	-	120.600.000	120.600.000	3.762.221	-
Döviz alım-satım hakkı	22.942.140	-	626.384.722	84.574.501	-
<i>Alım satım amaçlı</i>					
Döviz alım-satım hakkı	1.000.000	-	22.899.000	4.704.283	-
Kısa vadeli türev araçlar	23.942.140	120.600.000	769.883.722	93.041.005	-
<i>Nakit akış riskinden korunma amaçlı</i>					
Faiz takas işlemleri	-	226.500.000	226.500.000	1.793.053	-
Uzun vadeli türev araçlar	-	226.500.000	226.500.000	1.793.053	-
Toplam türev araçlar	23.942.140	347.100.000	996.383.722	94.834.058	-

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 10 – TÜREV ARAÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2022	Rayiç değerler				
	Alım Kontrat Tutarı (ABD Doları)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Satım Kontrat Tutarı (ABD Doları)	Varlıklar	Yükümlülükler
<i>Nakit akış riskinden korunma amaçlı</i>					
Faiz takas işlemleri	21.555.425	-	21.555.425	67.415.282	-
Döviz alım-satım hakkı	22.255.260	454.302.855	-	9.595.334	15.139.519
Kısa vadeli türev araçlar	43.810.685	454.302.855	21.555.425	77.010.616	15.139.519
<i>Nakit akış riskinden korunma amaçlı</i>					
Faiz takas işlemleri	72.451.406	-	72.451.406	51.025.190	-
Uzun vadeli türev araçlar	72.451.406	-	72.451.406	51.025.190	-
Toplam türev araçlar	116.262.091	454.302.855	94.006.831	128.035.806	15.139.519

30 Eylül 2023 itibarıyla Gerçeğe uygun değer farkı gelir/(gidere) yansıtılan türev finansal varlıklar/(yükümlülükler), net: 129.727.054 TL, Diğer kapsamlı gelirlere yansıtılan nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları): (46.285.514) TL'dir. (30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla ilgili tutarlar sırasıyla: (23.410.513) TL ve 103.127.441 TL'dir.)

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	2023	2022
Dönem başı kayıtlı değer, 1 Ocak	12.528.641.000	6.972.521.515
Dönem içi ilaveler	1.686.302	681.825
Gerçeğe uygun değer artışları	2.309.002.299	3.216.133.973
Çıkışlar	(20.475.000)	(447.927.797)
Net kayıtlı değer, 30 Eylül	14.818.854.601	9.741.409.516

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

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer artışları	30 Eylül 2023
Akasya AVM (*)	8.277.940.000	1.295.037	(20.475.000)	1.490.460.340	9.749.220.377
Akbatı AVM	3.325.101.000	366.244	-	613.806.980	3.939.274.224
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
	12.528.641.000	1.686.302	(20.475.000)	2.309.002.299	14.818.854.601

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer artışları	30 Eylül 2022
Akasya AVM (*)	4.435.382.000	681.825	(53.860.000)	2.081.457.691	6.463.661.516
Akbatı AVM	1.665.536.000	-	-	921.922.000	2.587.458.000
Erenköy projesi	457.429.515	-	-	161.220.485	618.650.000
Uşaklıgil projesi (**)	363.674.000	-	(394.067.797)	30.393.797	-
Sosyal tesis	37.000.000	-	-	15.290.000	52.290.000
Akasya ofis	13.500.000	-	-	5.850.000	19.350.000
	6.972.521.515	681.825	(447.927.797)	3.216.133.973	9.741.409.516

(*) Akasya AVM 315 nolu Bağımsız Bölüm toplam 43.175.000 TL+KDV bedel ile 17 Haziran 2022 tarihinde satılmıştır. Akasya AVM 316 nolu Bağımsız Bölüm toplam 71.847.600 TL+KDV bedel ile 8 Ağustos 2022 tarihinde satılmıştır.

(**) Uşaklıgil projesi 394.067.797 TL+KDV bedel ile 5 Temmuz 2022 tarihinde satılmıştır.

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren dönem itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 19.583.852.726 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 12.986.648.761 TL).

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

Erenköy projesi üzerinde 30 Eylül 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 Eylül 2023 itibarıyla Akasya AVM üzerinde birinci dereceden 55.000.000 ABD Doları, ikinci dereceden 60.000.000 ABD Doları, üçüncü dereceden 30.550.000 ABD Doları, 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 VE STOKLAR

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Proje halindeki stoklar		
Çiftehavuzlar arsası	-	116.385.035
Toplam	-	116.385.035

Çiftehavuzlar arsası satışı 4 Temmuz 2023 tarihinde gerçekleşmiştir.

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer
Karlıtepe (*)	100,00	86.846.815	100,00	87.272.718
Akyaşam	100,00	30.961.433	100,00	22.162.813
Aksu Real Estate	100,00	9.021.711	100,00	7.097.986
WMG London	51,00	-	51,00	82.755.753
Toplam		126.829.959		199.289.270

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

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

	Karlıtepe	Aksu Real Estate	Akyaşam	WMG London	Toplam
Açılış Bakiyesi, 1 Ocak 2023	87.272.718	7.097.986	22.162.813	82.755.753	199.289.270
Ödenen sermaye	-	-	-	5.846.513	5.846.513
Kar ve zarardaki paylar (*)	(425.903)	-	1.098.594	(86.414.130)	(85.741.439)
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	-	1.923.725	7.700.026	23.185.940	32.809.691
Toplam	86.846.815	9.021.711	30.961.433	25.374.076	152.204.035
Değer düşüklüğü (-) (**)	-	-	-	(25.374.076)	(25.374.076)
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül 2023	86.846.815	9.021.711	30.961.433	-	126.829.959

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

(**) 9 Ekim 2023 tarihli KAP açıklamasının ekindeki WMG London'a ilişkin 26 Eylül 2023 tarihli değerlendirme raporuna istinaden değer düşüklüğü ayrılmıştır.

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 14 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Diğer duran varlıklar		
KDV alacakları	6.043.476	4.230.005
	6.043.476	4.230.005

NOT 15 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli karşılıklar		
Dava karşılıkları	3.504.441	4.358.859
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	717.356	819.380
Okul bağışı karşılığı	-	6.000.000
Diğer kısa vadeli karşılıklar	2.209.429	278.487
	6.431.226	11.456.726

	2023	2022
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	4.358.859	5.014.540
Dönem dava karşılık gideri	1.067.412	1.035.675
Konusu kalmayan karşılık	(1.921.830)	(1.767.536)
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	3.504.441	4.282.679

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Verilen teminatlar		
İpotekler (*)	7.016.144.322	5.635.902.988
Teminat mektupları	6.845.863	4.558.137
	7.022.990.185	5.640.461.125

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alınan teminatlar		
Teminat mektupları	212.760.206	140.495.542
Teminat senetleri	31.287.200	26.216.724
İpotekler	8.813.380	8.813.380
Kefalet mektupları	8.668.171	6.104.225
Teminat çekleri	2.682.759	1.835.429
	264.211.716	183.465.300

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası	1.572.316.710	1.144.631.180
Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası	9.414.008.937	8.021.009.997
Operasyonel kiralama gelirleri 5 yıl üzeri	18.155.686.233	19.895.957.248
	29.142.011.880	29.061.598.425

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	7.022.990.185	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	-	-
	7.022.990.185	5.640.461.125

30 Eylül 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 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	203.273.014	5.564.944.322	242.573.014	4.535.702.988
TL	1.458.045.863	1.458.045.863	1.104.758.137	1.104.758.137
		7.022.990.185		5.640.461.125

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

Alınan teminatlar	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	180.276.019	180.276.019	122.950.988	122.950.988
ABD Doları	3.035.923	83.113.553	3.192.301	59.690.602
Avro	28.320	822.144	41.320	823.710
		264.211.716		183.465.300

Davalar

- Şirket'in 11 Mart 2013 tarihinde adi ortaklıktaki payının satışını gerçekleştirdiği Garanti Koza Akış Adi Ortaklığı ve bu adi ortaklığın kurucu şirketlerinden biri olan Akış 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 1.354.425 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 153 adet dava/icra takibi bulunmaktadır. Yukarıda detaylı bilgi verilenler dışında kalanlar, Şirket'in alacaklarına ilişkin açılmış davalar ile satış vaadi sözleşmesine ilişkin eksik ifa ve geç teslimler nedeniyle müşteriler tarafından açılmış alacak davaları/tazminat davaları/icra takipleri, iş davaları ve benzeri davalardan ibarettir.

NOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Satış gelirleri				
Akasya kira gelirleri	700.844.278	282.113.761	353.244.950	136.601.355
Çiftelhavuzlar satış gelirleri	335.000.000	335.000.000	-	-
Akbatı kira gelirleri	321.100.034	123.313.521	162.754.883	65.022.433
Diğer kira gelirleri	31.797.492	11.154.475	27.140.523	7.685.104
	1.388.741.804	751.581.757	543.140.356	209.308.892
Satışların maliyeti				
Akasya AVM maliyetleri	(129.563.239)	(50.124.446)	(76.287.903)	(29.997.981)
Çiftelhavuzlar satış maliyetleri	(125.580.361)	(125.580.361)	-	-
Akbatı AVM maliyetleri	(79.879.245)	(30.122.612)	(43.444.532)	(18.364.232)
Diğer	(647.352)	(110.551)	(582.228)	(59.681)
	(335.670.197)	(205.937.970)	(120.314.663)	(48.421.894)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	1.053.071.607	545.643.787	422.825.693	160.886.998

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	29.876.192	11.699.659	15.125.641	5.496.282
Danışmanlık giderleri	20.115.439	8.177.583	9.527.490	2.867.320
Ofis giderleri	6.002.703	2.577.076	2.859.674	1.152.143
Vergi, resim ve harçlar	5.599.077	2.801.257	3.772.355	2.114.741
Bağış yardım	2.063.379	229.900	239.037	43.579
Ulaşım ve seyahat giderleri	1.264.617	425.510	976.826	356.797
Amortisman giderleri	758.239	258.568	684.371	231.640
Diğer	2.318.853	946.350	3.962.685	1.184.564
	67.998.499	27.115.903	37.148.079	13.447.066
Pazarlama giderleri				
Personel giderleri	1.597.700	616.034	680.282	241.718
Danışmanlık giderleri	473.640	195.355	248.154	81.038
Kurumsal iletişim giderleri	121.831	82.956	28.811	11.178
Reklam giderleri	94.290	11.000	24.986	9.511
Diğer	267.795	103.724	88.333	32.544
	2.555.256	1.009.069	1.070.566	375.989

NOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Ticari alacak ve borçlara ilişkin faiz geliri	8.003.661	3.004.545	7.369.684	2.169.187
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri	2.780.883	542.200	8.069.289	921.905
Konusu kalmayan beklenen kredi zarar karşılıkları (Not 7)	2.487.339	375.240	312.321	(21.237)
Konusu kalmayan dava karşılıkları (Not 15)	1.921.830	1.075.175	1.767.536	1.411.536
Reeskont geliri	-	-	257.392	58.007
Diğer (*)	4.957.003	510.280	2.842.803	2.546.096
	20.150.716	5.507.440	20.619.025	7.085.494

(*) Geçmiş yıllara ilişkin iade alınan emlak vergisi tutarını içermektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri	(6.275.181)	(1.846.009)	(8.631.467)	(2.429.475)
Beklenen kredi zarar karşılık giderleri (Not 7)	(3.804.485)	(2.324.757)	(3.583.019)	(1.295.863)
Reeskont gideri	(1.073.282)	(993.873)	-	-
Dava karşılık giderleri (Not 15)	(1.067.412)	(460.483)	(1.035.675)	(80.829)
Satış komisyon gideri	-	-	(7.880.000)	(7.880.000)
Diğer	(3.569.603)	(1.208.437)	(8.639.198)	(1.078.612)
	(15.789.963)	(6.833.559)	(29.769.359)	(12.764.779)

NOT 19 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Yatırım faaliyetlerinden gelirler				
Gerçeğe uygun değer artışı (Not 11)	2.309.002.299	-	3.216.133.973	28.059.600
Akasya bağımsız bölümlerin satış karları	24.650.000	-	61.162.600	38.127.600
	2.333.652.299	-	3.277.296.573	66.187.200
Yatırım faaliyetlerinden giderler				
WMG London değer düşüklüğü (Not 13)	(25.374.076)	(25.374.076)	-	-
	(25.374.076)	(25.374.076)	-	-

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 20 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Finansman gelirleri				
Kur farkı geliri	298.120.574	125.538.658	232.722.823	59.410.414
-Türev gerçekleşen				
kur farkı gelirleri	73.503.753	55.362.720	107.094.969	16.105.084
-Diğer kur farkı gelirleri	224.616.821	70.175.938	125.627.854	43.305.330
Faiz geliri	56.723.023	23.187.921	26.229.040	15.127.298
Türev finansal işlemlerden kazanç	87.677.713	(38.236.851)	-	-
	442.521.310	110.489.728	258.951.863	74.537.712
Finansman giderleri				
Kur farkı gideri	(726.139.121)	(146.944.203)	(873.188.704)	(236.427.043)
-Türev gerçekleşen				
kur farkı giderleri	(8.524.984)	-	(716.105)	(632.900)
-Diğer kur farkı giderleri	(717.614.137)	(146.944.203)	(872.472.599)	(235.794.143)
Faiz giderleri	(407.935.078)	(185.148.475)	(316.724.032)	(129.194.989)
Türev finansal işlemlerden kayıp	-	-	(24.157.951)	10.556.024
	(1.134.074.199)	(332.092.678)	(1.214.070.687)	(355.066.008)

NOT 21 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç, ana ortaklığa ait dağıtılabilir karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirket'in 30 Eylül 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 - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Sürdürülen faaliyetler net dönem karı	2.517.862.500	255.593.162	2.700.414.986	(70.380.202)
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	805.000.000	805.000.000	805.000.000	805.000.000
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	3,13	0,32	3,35	(0,09)
Ana ortaklığa ait net dönem karı	2.517.862.500	255.593.162	2.700.414.986	(70.380.202)
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	805.000.000	805.000.000	805.000.000	805.000.000
Ana ortaklığın, ortaklarına dağıtılabilir kar üzerinden hesaplanan esas ve nispi hisse başına kazanç	3,13	0,32	3,35	(0,09)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar		
Akasya Çocuk	527.034	906.352
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ("Dese Gıda")	6.661	4.446
	533.695	910.798

İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

Karlitepe	2.228.335	-
	2.228.335	-

İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar

Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı (*)	35.078.997	26.398.163
	35.078.997	26.398.163

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar		
Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş")	20.271.326	23.155.848
Akyaşam	13.018.441	1.653.490
Akkök Holding A.Ş. ("Akkök Holding")	710.019	668.325
Dinkal Sigorta Acenteciliği A.Ş. ("Dinkal") (*)	454.435	80.864
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. ("Aktek")	415.191	1.973.942
Akgirişim Müteahhitlik Müşavirlik ve Çevre Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş. ("Akgirişim")	360.112	92.594
Diğer	65.102	2.376
	35.294.626	27.627.439

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ak-Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş. (*)	253.031.303	305.945.689
	253.031.303	305.945.689

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Sepaş (*)	138.849.531	55.371.664	117.822.961	59.541.676
Akyaşam	138.379.024	54.070.475	65.490.097	26.527.521
Dinkal(**)	13.760.895	808.756	7.237.668	281.342
Akkök Holding	9.154.992	2.241.908	1.173.132	395.598
Aktek	5.482.152	1.697.583	2.534.969	825.498
Akgirişim	1.441.697	353.051	1.912.378	665.268
Akasya Çocuk	579.740	479.590	98.046	91.366
Akhan Bakım Yönetim Servis Hizmetleri Güvenlik Malzemeleri Ticaret. A.Ş. ("Akhan")	125.814	56.151	79.382	12.546
Diğer	172.499	-	128.200	5.000
	307.946.344	115.079.178	196.476.833	88.345.815

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

(**) Dinkal aracılığı ile çeşitli sigorta şirketlerinden yapılan işlemlerden oluşmaktadır.

- c) 30 Eylül 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Akyaşam	26.042.402	10.845.942	15.397.816	7.494.866
Akasya Çocuk	6.185.826	2.085.231	3.915.685	1.742.022
Akkök Holding	415.978	-	-	-
Dese Gıda	299.236	118.291	178.546	69.410
Diğer	23.378	23.378	8.720	-
	32.966.820	13.072.842	19.500.767	9.306.298

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
İlişkili taraflardan faiz gelirleri				
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı	6.549.861	2.894.464	4.612.636	2.113.111
Karlitepe	324.794	210.219	-	-
	6.874.655	3.104.683	4.612.636	2.113.111

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
İlişkili taraflardan finansman giderleri				
Ak - Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş.	31.981.858	8.279.191	46.930.668	24.093.425
	31.981.858	8.279.191	46.930.668	24.093.425

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz - 30 Eylül 2022
Maaşlar ve çalışanlara sağlanan diğer kısa vadeli haklar	19.023.280	5.237.148	10.057.218	3.272.707
Kıdem tazminatı karşılık gideri	1.131.695	304.570	1.237.966	383.395
Toplam	20.154.975	5.541.718	11.295.184	3.656.102

NOT 23 - YABANCI PARA POZİSYONU

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Varlıklar	620.228.995	426.507.130
Yükümlülükler	(1.823.770.573)	(2.281.890.413)
Net bilanço pozisyonu	(1.203.541.578)	(1.855.383.283)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 23 - YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 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:

30 Eylül 2023	ABD Doları	Avro	TL karşılığı
Dönen varlıklar	22.636.033	18.226	620.228.995
Nakit ve nakit benzerleri	21.145.356	108	578.893.203
Finansal yatırımlar	1.363.295	-	37.322.518
Ticari alacaklar	127.332	18.118	4.011.905
Peşin ödenmiş giderler	50	-	1.369
Duran varlıklar	-	-	-
Toplam varlıklar	22.636.033	18.226	620.228.995
Kısa vadeli yükümlülükler	18.154.625	1.306	497.051.636
Finansal yükümlülükler	18.139.607	-	496.602.579
Ticari borçlar	15.018	1.306	449.057
Uzun vadeli yükümlülükler	48.445.386	15.299	1.326.718.937
Finansal yükümlülükler	48.213.691	-	1.319.931.754
Diğer borçlar	231.695	15.299	6.787.183
Toplam yükümlülükler	66.600.011	16.605	1.823.770.573
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	(43.963.978)	1.621	(1.203.541.578)

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 23 - YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

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

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

30 Eylül 2023	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(240.717.727)	240.717.727	(240.717.727)	240.717.727
ABD Doları riskinden korunan kısım	110.687.640	(110.687.640)	113.106.589	(113.106.589)
ABD Doları Net Etki	(130.030.087)	130.030.087	(127.611.138)	127.611.138
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	9.412	(9.412)	9.412	(9.412)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	9.412	(9.412)	9.412	(9.412)

31 Aralık 2022	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(353.511.043)	353.511.047	(353.511.047)	353.511.047
ABD Doları riskinden korunan kısım	83.227.106	(83.227.106)	83.124.203	(83.124.203)
ABD Doları Net Etki	(270.283.937)	270.283.941	(270.386.844)	270.386.844
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(17.565.613)	17.565.609	(17.565.609)	17.565.609
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(17.565.613)	17.565.609	(17.565.609)	17.565.609

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

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
ABD Doları	27,3767	18,6983
Avro	29,0305	19,9349
GBP	33,4816	22,4892

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 24 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Karlitepe ile Devralma Yoluyla Birleşme

Şirket'in paylarının %100'üne sahip olduğu bağlı ortaklığı Karlitepe'nin bütün aktif ve pasifleriyle birlikte Şirket tarafından devralınması suretiyle "Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme" hükümleri uyarınca Şirket bünyesinde birleşilmesine dair kararı çerçevesinde, Şirket tarafından 31 Aralık 2022 tarihli finansallarla 20 Haziran 2023 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılan birleşme başvurusu, Sermaye Piyasası Kurulu'nun talebi doğrultusunda 30 Haziran 2023 tarihli finansal tablolar esas alınarak 17 Ekim 2023 tarihinde yenilenmiştir.

Finansal Duran Varlık Yatırımı

9 Ekim 2023 tarihinde Şirket'in sınırlı sorumlu ortak (limited partner) olduğu WMG London Developments L.P.'nin sınırlı ortaklarından Gamma Anglia I Limited Partnership ait %36,9172' lik pay WMG London Developments L.P.'ye ait OXR Limited hisselerinin veya OXR Limited tarafından geliştirilmekte olan Aldgate Projesine konu taşınmazların satılması veya mevcut projeye devam edilmesi yönündeki seçeneklerin değerlendirilmesi ve nihai işlem türüne karar verilmesi sürecinde, gerek Şirket'in her üç seçenekte de maksimum fayda sağlaması yönünde olumlu etkisinin olacağı, gerekse satış işleminin gerçekleştirilmesi için Ortaklık Sözleşmesi'nde öngörülen karar nisabının sağlanarak potansiyel teklif verenler ile yürütülecek görüşmelerde Şirket'in daha etkin ve seri şekilde hareket etmesinin ve pazarlık gücünün artırılması amacıyla 170.909,85 GBP bedel karşılığında Şirket tarafından satın ve devir alınmıştır. Bu işlem sonrasında Şirket'in WMG London'daki pay oranı ise %89,1946' ya yükselmiştir.

NOT 25 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 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 EYLÜL 2023 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
A Para ve sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	755.514.036	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)	14.827.876.312	12.652.124.021
C İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	117.808.248	192.191.284
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	37.307.332	26.398.163
Diğer varlıklar		455.732.652	402.470.435
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	16.194.238.580	13.821.309.455
E Finansal borçlar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.220.648.964	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	201.001.034	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	253.031.303	305.945.689
I Özkaynaklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	12.387.842.504	9.814.638.514
Diğer kaynaklar		131.714.775	203.498.032
D Toplam kaynaklar (pasif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	16.194.238.580	13.821.309.455

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli -vadesiz mevduat/ özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	755.023.055	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)	9.021.711	89.853.739
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	30.961.433	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)	369.498.653	445.866.097

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 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	30	39	≤500
8 Döviz cinsinden vadeli -vadesiz mevduat/ özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı (A2-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	5	4	≤10
9 Tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	2	3	≤10

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla portföy tablosunda yer alan iştiraklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Karlıtepe	86.846.815	87.272.718
Akyaşam	30.961.433	22.162.813
Aksu Real Estate	9.021.711	7.097.986
WMG London	-	82.755.753
	126.829.959	199.289.270

Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Karlıtepe, Aksu Real Estate ve Akyaşam ve iş ortaklığı WMG London için 30 Eylül 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, Karlıtepe, Aksu Real Estate, Akyaşam 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.