

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2023
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Kilit Denetim Konuları

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

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardının Uygulanması Grup, ilişikteki 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardını uygulayarak hazırlamıştır. TMS 29’a göre 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücüne göre yeniden düzenlenmelidir. TMS 29’un uygulanması, Grup’un 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarında yer alan birçok kalemde önemli değişikliklere neden olmaktadır. TMS 29 uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir. Bununla birlikte, söz konusu uygulamanın denetimini gerçekleştirmek için harcanan ilave denetim eforu da göz önünde bulundurulduğunda, TMS 29’un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Grup’un TMS 29 standardının uygulamasına ilişkin muhasebe politikaları ve ilgili açıklamalar Not 2.1’de yer almaktadır.	Denetimimiz sırasında, TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardının uygulanmasına ilişkin aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: - TMS 29 standardının uygulamasına ilişkin sürecin ve Şirket yönetimi tarafından tasarlanan kontrollerin anlaşılması ve değerlendirilmesi, - Şirket yönetimi tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemlerin ayrımının TMS 29’a uygun olarak yapıldığının kontrol edilmesi, - Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek, tarihi maliyet ve satın alım tarihlerinin, destekleyici belgelerle karşılaştırılarak doğru bir şekilde hesaplamaya dahil edildiğinin örneklem yoluyla test edilmesi, - Hesaplamalarda kullanılan endeks katsayılarının, TÜİK tarafından yayınlanan Türkiye’deki Tüketici Fiyat Endeksi’nden elde edilen atsayılar ile karşılaştırılarak kontrol edilmesi, - Enflasyon etkileri ile yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun matematiksel doğruluğunun test edilmesi, - TMS 29’un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TFRS'lere göre yeterliliğinin değerlendirilmesi.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerleme çalışmaları 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 21.925.156.162 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; arazi, ofis ve ticari ünitelerden oluşmaktadır. Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde Grup yönetimi tarafından benimsenmiş olan muhasebe politikası, detayları Not 2 ve 11'de anlatıldığı üzere, gerçeğe uygun değer yöntemi olup bu varlıkların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından akredite edilmiş bağımsız değerleme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Grup yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma ve indirgenmiş nakit akımı gibi yöntemler kullanılmaktadır ve bu yöntemler gerçeğe uygun değer tespiti sırasında değişimlere yol açabilecek reel iskonto, enflasyon gibi önemli varsayımlara dayalı girdiler içermektedir. Gerçeğe uygun değerler; piyasa koşulları, her bir gayrimenkulün ayrıntılı özellikleri gibi faktörlerden doğrudan etkilenmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır. - Grup yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerinin tespitinde uyguladığı prosedürler değerlendirilmiştir. - Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir: - Uzman kuruluşun takdir edilen gayrimenkul değerleme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir. - Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. - Her bir yatırım amaçlı gayrimenkulün tapu kayıtları ve sahiplik oranları test edilmiştir. - Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, kiralanabilir alan metrekaresi bilgisi ve birim kiralama değerleri, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı test edilmiştir. - Değerleme raporlarında kullanılan ve gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerden kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve giderler gibi girdiler test edilmiştir. - Değerleme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımlar, enflasyon, reel iskonto oranı gibi takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı, uzmanlarımız ile birlikte değerlendirilmiştir. - Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumu kontrol edilmiş, dipnotlarda yer alan değerlerin değerlendirme raporları ile mutabık olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.

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

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

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

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

5. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

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

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



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 15 Mart 2024 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Baki Erdal, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 15 Mart 2024

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

SAYFA

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI	4
KONSOLİDE NAKİT AKİŞ TABLOLARI.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-75
NOT 1 ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-10
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	10-32
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	32-33
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	34
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	35
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	35-39
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	39-40
NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	40-41
NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	41-42
NOT 10 TÜREV ARAÇLAR.....	42-44
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	44-45
NOT 12 PROJE HALİNDEKİ STOKLAR VE STOKLAR.....	46
NOT 13 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	46
NOT 14 MADDİ DURAN VARLIKLAR	47
NOT 15 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	48
NOT 16 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	48
NOT 17 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	49-51
NOT 18 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	51-52
NOT 19 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	52-54
NOT 20 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	55
NOT 21 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ.....	55
NOT 22 ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER	56
NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	57
NOT 24 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	57
NOT 25 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	58
NOT 26 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	58
NOT 27 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	59
NOT 28 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	60-62
NOT 29 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	62-70
NOT 30 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	71-73
NOT 31 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	73
NOT 32 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	73-75

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		1.618.013.143	2.262.975.931
Nakit ve nakit benzerleri	4	786.561.346	938.735.677
Finansal yatırımlar	5	49.521.397	85.581.447
Ticari alacaklar		157.874.994	171.892.129
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	28	16.886	14.597
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	157.858.108	171.877.532
Diğer alacaklar		11.456.158	20.078.554
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	11.456.158	20.078.554
Stoklar	12	1.071.384	1.717.909
Proje halindeki stoklar	12	417.600.000	836.773.039
Peşin ödenmiş giderler	9	143.173.021	78.931.537
Türev araçlar	10	48.622.804	126.892.640
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		48.622.804	126.892.640
Diğer dönen varlıklar		2.132.039	2.372.999
Duran varlıklar		22.313.235.917	21.311.183.830
Diğer alacaklar		40.460.191	46.583.194
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	28	38.486.423	43.497.024
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	1.973.768	3.086.170
Finansal yatırımlar	5	28.278.732	25.013.504
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	8.530.216	136.358.941
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	21.925.156.162	20.654.961.381
Maddi duran varlıklar	14	174.906.942	180.415.756
Maddi olmayan duran varlıklar		28.719.139	28.188.270
- Şerefiye		5.040.855	5.040.855
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	15	23.678.284	23.147.415
Peşin ödenmiş giderler	9	96.911.200	113.850.850
Türev araçlar	10	2.021.847	84.075.695
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		2.021.847	84.075.695
Ertelenmiş vergi varlığı		1.832.179	34.069.897
Diğer duran varlıklar	16	6.419.309	7.666.342
Toplam varlıklar		23.931.249.060	23.574.159.761

1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 15 Mart 2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		1.729.148.763	3.069.209.596
Kısa vadeli borçlanmalar	6	422.437.829	1.113.034.942
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	534.329.709	1.076.169.014
Ticari borçlar		52.832.534	78.058.067
- İlişkili taraflara ticari borçlar	28	25.052.886	46.757.955
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	27.779.648	31.300.112
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	18	25.194.511	22.584.384
Diğer borçlar		649.546.151	542.825.304
- İlişkili taraflara diğer borçlar	28	591.871.592	504.115.641
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	57.674.559	38.709.663
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	30.921.458	185.460.188
Türev araçlar	10	-	24.945.827
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		-	24.945.827
Kısa vadeli karşılıklar		11.514.316	25.047.397
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	18	2.519.908	2.804.170
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	17	8.994.408	22.243.227
Dönem karı vergi yükümlülüğü		2.372.255	1.084.473
Uzun vadeli yükümlülükler		1.969.432.272	3.601.190.725
Uzun vadeli borçlanmalar	6	1.947.483.941	3.573.279.405
Ticari borçlar		11.115.055	10.524.605
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	11.115.055	10.524.605
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	3.328.353	3.413.054
Uzun vadeli karşılıklar		7.504.923	13.973.661
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	18	7.504.923	13.973.661
Özkaynaklar		20.232.668.025	16.903.759.440
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		20.232.668.025	16.903.759.440
Ödenmiş sermaye	26	805.000.000	805.000.000
Sermaye düzeltme farkları		5.796.441.592	5.796.441.592
Birleşme denkleştirme hesabı		5.398.672.995	5.398.672.995
Paylara ilişkin primler		276.876.746	276.876.746
Geri alınmış paylar		-	(35.863.882)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	19	(2.109.446)	153.389
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(2.109.446)	(4.373.815)
- Diğer yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları/(kayıpları)		-	4.527.204
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	19	110.119.269	216.465.045
- Yurtdışındaki işletmelerin çevriminden kaynaklanan yabancı para çevrim farkları		65.636.273	53.469.260
- Nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)		44.482.996	162.995.785
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19	913.235.325	949.099.207
Diğer yedekler	19	339.301.224	339.301.224
Geçmiş yıllar karları/(zararları)	19	3.236.671.995	(738.229.317)
Net dönem karı		3.358.458.325	3.895.842.441
Toplam kaynaklar		23.931.249.060	23.574.159.761

Takip eden dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	20	2.577.152.443	1.701.787.022
Satışların maliyeti (-)	20	(854.292.249)	(431.246.482)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		1.722.860.194	1.270.540.540
Genel yönetim giderleri (-)	21	(151.729.790)	(130.051.421)
Pazarlama giderleri (-)	21	(16.806.138)	(10.840.863)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	54.250.298	70.804.951
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	(41.142.436)	(71.417.722)
Esas faaliyet karı		1.567.432.128	1.129.035.485
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	1.409.953.369	1.710.418.620
Yatırım faaliyetlerinden giderler	24	(26.843.112)	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	13	(114.496.913)	(4.782.514)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı		2.836.045.472	2.834.671.591
Finansman gelirleri	25	701.007.205	601.133.089
Finansman giderleri (-)	25	(1.912.464.729)	(2.838.528.099)
Parasal kazanç / (kayıp), net		1.758.468.895	3.268.773.924
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		3.383.056.843	3.866.050.505
Dönem vergi gideri	27	(5.475.304)	(4.422.380)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	27	(19.123.214)	34.214.316
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		3.358.458.325	3.895.842.441
DÖNEM KARI		3.358.458.325	3.895.842.441
Dönem karının dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		3.358.458.325	3.895.842.441
Pay başına kazanç	26	4,17	4,84
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar		5.706.569	153.389
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları		2.264.369	(4.373.815)
Diğer yeniden değerlendirme ölçüm kazançları/(kayıpları)		3.442.200	4.527.204
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		(106.345.776)	158.312.200
Yurtdışındaki işletmelerin çevriminden kaynaklanan yabancı para çevrim farkları		12.167.013	1.028.711
Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir/(gider)	10	(118.512.789)	157.283.489
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		(100.639.207)	158.465.589
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		3.257.819.118	4.054.308.030
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		3.257.819.118	4.054.308.030

Takip eden dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

ÖNCEKİ DÖNEM	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Tanımlanmış Fayda Yeniden Ölçüm Kayıpları(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	Diğer Yedekler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		
												Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	Özkaynaklar Toplamı
1 Ocak 2022														
itibarıyla bakiye	805.000.000	5.796.441.592	276.876.746	-	-	52.440.549	5.712.296	5.398.672.995	(35.863.882)	339.301.224	949.099.207	(1.382.204.783)	643.975.466	12.849.451.410
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	643.975.466	(643.975.466)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(4.373.815)	4.527.204	1.028.711	157.283.489	-	-	-	-	-	3.895.842.441	4.054.308.030
31 Aralık 2022														
itibarıyla bakiye	805.000.000	5.796.441.592	276.876.746	(4.373.815)	4.527.204	53.469.260	162.995.785	5.398.672.995	(35.863.882)	339.301.224	949.099.207	(738.229.317)	3.895.842.441	16.903.759.440
CARİ DÖNEM														
1 Ocak 2023														
itibarıyla bakiye	805.000.000	5.796.441.592	276.876.746	(4.373.815)	4.527.204	53.469.260	162.995.785	5.398.672.995	(35.863.882)	339.301.224	949.099.207	(738.229.317)	3.895.842.441	16.903.759.440
Transferler	-	-	-	-	(7.969.404)	-	-	-	-	-	-	3.903.811.845	(3.895.842.441)	-
Payların Geri Alın İşlemleri														
Nedeniyle Meydana Gelen														
Artış (Azalış) (3)	-	-	-	-	-	-	-	-	35.863.882	-	(35.863.882)	71.089.467	-	71.089.467
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	2.264.369	3.442.200	12.167.013	(118.512.789)	-	-	-	-	-	3.358.458.325	3.257.819.118
31 Aralık 2023														
itibarıyla bakiye	805.000.000	5.796.441.592	276.876.746	(2.109.446)	-	65.636.273	44.482.996	5.398.672.995	-	339.301.224	913.235.325	3.236.671.995	3.358.458.325	20.232.668.025

- (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) Not 19'da açıklanmıştır.

Takip eden dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 VE 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE NAKİT AKİŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.405.307.610	324.029.413
Dönem net karı		3.358.458.325	3.895.842.441
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(2.647.078.083)	(3.745.425.176)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	19.946.297	19.976.596
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(2.772.595)	(5.682.805)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	25	652.100.044	785.959.361
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		160.889.081	889.313.033
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler		24.598.518	(29.791.936)
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler, net	11	(1.336.283.770)	(1.592.907.418)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	13	114.496.913	4.782.514
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	24	(73.669.599)	(113.600.079)
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler		1.123.494	(909.351)
Parasal kayıp kazanç ile ilgili düzeltmeler		(2.207.506.466)	(3.702.565.091)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		1.108.284.986	654.374.457
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		431.824.717	116.253.738
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		53.971.075	20.612.854
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(25.993.948)	1.695.527
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)		36.237.022	(80.408.556)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		612.246.120	596.220.894
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/(artış)		82.121.287	85.333.226
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		530.124.833	510.887.668
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		1.819.665.228	804.791.722
Vergi ödemeleri		(404.622.253)	(477.267.608)
Diğer nakit çıkışları		(9.735.365)	(3.494.701)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		78.622.907	916.403.229
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	14, 15	(16.030.408)	(16.169.571)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		1.062.056	124.265
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları		(34.453.172)	(11.772.829)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri	11, 24	140.403.532	945.594.334
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(2.472.726)	(1.372.970)
Diğer nakit çıkışları		(9.886.375)	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(1.949.294.429)	(1.259.777.129)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını satmasından kaynaklı nakit girişleri		71.802.214	-
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		(7.860.534)	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	1.682.727.865	2.479.091.037
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(3.470.508.654)	(3.416.997.708)
Türev araçlardan nakit girişleri		328.827.930	307.149.223
Türev araçlardan nakit çıkışları		(17.443.544)	(6.553.880)
Alınan faiz		86.628.596	54.032.908
Ödenen faiz	6	(628.401.751)	(695.407.771)
Diğer nakit çıkışları	4	4.933.449	18.909.062
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(465.363.912)	(19.344.487)
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		318.123.030	261.836.046
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç etkisi		(467.646.966)	(517.077.849)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		320.406.084	759.569.408
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	828.032.514	585.540.955
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	680.791.632	828.032.514

Takip eden dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Karlıtepe’nin bütün aktif ve pasifleriyle birlikte Şirket tarafından devralınması suretiyle "Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme" hükümleri çerçevesinde Şirket bünyesinde birleşilmesine dair Yönetim Kurulu Kararı ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun 10 Kasım 2023 tarih ve 69/1502 sayılı onayı ile gerçekleştirilen kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemi 12 Aralık 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü’nce tescil edilmiştir.

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

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

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

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

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Akış GYO hisselerinin %45,94 kısmı Borsa İstanbul A.Ş. ("BİST")'de fiili dolaşımdadır.

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

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

31 Aralık 2023 itibarıyla, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 36.353.240 adet pay karşılığı 36.353.240 TL'den oluşmaktadır. (31 Aralık 2022: A grubu 36.353.240 adet pay karşılığı 36.353.240 TL'den oluşmaktadır.) Kalan paylar B grubunu temsil etmektedir. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin beş adedi A grubu pay sahiplerinin oy çokluğuyla göstereceği adaylar arasından olmak üzere Genel Kurul tarafından seçilir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 2.000.000.000 TL'dir (31 Aralık 2022: 2.000.000.000 TL). Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 805.000.000 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 805.000.000 adet paydan oluşmaktadır (31 Aralık 2022: 805.000.000 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 805.000.000 adet paydan oluşmaktadır).

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 265 kişidir (31 Aralık 2022: 263 kişi).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Bağlı Ortaklıklar

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

Bağlı Ortaklıklar	Faaliyet konusu			
Aksu Real Estate E.A.D. ("Aksu Real Estate")	Gayrimenkul yatırımları			
Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. ("Akyaşam")	AVM ve ofis yönetimi			
Akasya Çocuk Dünyası A.Ş. ("Akasya Çocuk")	Çocuk eğlence sektörü			
	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Akyaşam	100,00	100,00	100,00	100,00
Akasya Çocuk	100,00	100,00	100,00	100,00
Aksu Real Estate	100,00	100,00	100,00	100,00
Karlitepe	-	-	100,00	100,00

Akyaşam

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

Aksu Real Estate

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

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

Karlitepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. ("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 Akiş GYO'nun bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Karlitepe, Beykoz Arsaları iş geliştirme süreci kapsamında satın alınmıştır. Karlitepe'nin bütün aktif ve pasifleriyle birlikte Şirket tarafından devralınması suretiyle "Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme" hükümleri çerçevesinde Şirket bünyesinde birleşilmesine dair Yönetim Kurulu Kararı ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10 Kasım 2023 tarih ve 69/1502 sayılı onayı ile gerçekleştirilen kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemi 12 Aralık 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce tescil edilmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Akasya Çocuk Dünyası

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

İş Ortaklıkları

WMG London Developments L.P

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

9 Ekim 2023 tarihinde Şirket'in sınırlı sorumlu ortak olduğu WMG London'ın sınırlı ortaklarından Gamma Anglia I Limited Partnership'e ait paylar Şirket tarafından satın ve devir alınmıştır.

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

İş Ortaklığı

Faaliyet konusu

WMG London

Gayrimenkul yatırımları

	31 Aralık 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	89,30	89,30	51,00	51,00

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

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

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık

Faaliyet konusu

Müşteşebbis Ortak

Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı

Gayrimenkul yatırımları

Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.

	31 Aralık 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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı

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

Finansal tabloların onaylanması

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 15 Mart 2024 tarihinde onaylanmıştır.

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

Uygulanan muhasebe standartları

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

Finansal tablolar, KGGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TFRS taksonomisi" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Grup muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Yabancı ülkelerde faaliyet gösteren İş Ortaklıkları kanuni finansal tablolarını faaliyet gösterdikleri ülkelerde geçerli olan kanun ve yönetmeliklerine uygun olarak hazırlamıştır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile gösterilen türev araçlar ve işletme birleşmeleri sırasında ortaya çıkan maddi ve maddi olmayan duran varlıklardaki, kayıtlı değer ile gerçeğe uygun değer arasındaki farklardan kaynaklanan yeniden değerlemeler haricinde tarihi maliyet esasına baz alınarak hazırlanmıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı ile KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerle ilgili olarak TMS 29 ("Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Mali Raporlama") şartlarına göre düzeltme yapılmıştır. TMS 29 şartları, yüksek enflasyonun bulunduğu ekonomide tedavülde bulunan para birimi cinsinden hazırlanan mali tabloların bu para biriminin bilanço tarihinde geçerli olan alım gücünden sunulmasını ve daha önceki dönemlerdeki oluşan tutarların da aynı şekilde yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. TMS 29 uygulamasını gerektiren zorunluluklardan biri, %100'e yaklaşan veya %100'ü aşan üç yıllık bileşik enflasyon oranıdır. Endeksleme işlemi Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayı kullanılarak yapılmıştır. 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve önceki dönemlere ait finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2023	1.859,38	1,000	%268
31 Aralık 2022	1.128,45	1,647	%156
31 Aralık 2021	686,95	2,706	%74

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Gelir tabloları ve diğer kapsamlı gelir tablolarında yer alan, satışların maliyeti (AVM maliyetleri hariç), yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları/azalışları, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri dışındaki tüm kalemler, ilgili aylık düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir. Satışların maliyeti, amortisman gideri, varlık satış karı/zararı kalemleri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer artışları/azalışları ise düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiş bilanço kalemleri temel alınarak yeniden hesaplanmıştır.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Karşılaştırmalı rakamlar

Önceki raporlama dönemine ait ilgili rakamlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulur.

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

Faaliyetlerin dönemselliği

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren oniki aylık performans sonuçlarına, faaliyetlerinin dönemselliğinden kaynaklanan herhangi bir etki bulunmamaktadır.

İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

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

1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.

TMS 12 'de değişiklik, Uluslararası vergi reformu

Geçici istisna, Aralık 2023 yıl sonu için geçerli olup açıklama gereksinimleri 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren başlayan muhasebe dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilir. Bu değişiklikler, şirketlere Asgari Vergi Uygulama Kılavuzu uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesi konusunda geçici bir kolaylık sağlar. Ayrıca değişiklikler, etkilenen şirketler için açıklama gereksinimlerini de içerir.

TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri'

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

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

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

TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır.

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, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştirildiğini 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.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

TMS 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.

TSRS 1, "Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler"

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. 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 standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

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

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

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

Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırmalı bilgiler, 31 Aralık 2023 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Şirket'in, detayları Not 2.1'de açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler dışında, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarında yaptığı herhangi bir düzeltme bulunmamaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.4.1 Konsolidasyona ilişkin esaslar

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

Bağlı Ortaklıklar

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

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

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

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan bağlı ortaklıklar, oy hakları ve etkin ortaklık oranları Not 1'de gösterilmiştir.

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

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

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.2 Müşterek Anlaşmalar

Müşterek faaliyetler

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

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

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

2.4.3 İşletme birleşmeleri ve şerefiye

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

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

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

2.4.4 Bölümlere göre raporlama

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

2.4.5 İlişkili taraflar

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

2.4.6 Kur değişiminin etkileri

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

2.4.7 Finansal araçlar

i) Finansal varlıklar

Sınıflandırma

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

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

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Değer Düşüklüğü

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

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

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

Ticari Alacaklar

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

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

ii) *Türev olmayan finansal yükümlülükler*

Finansal borçlar

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

Ticari ve diğer borçlar

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

iii) *Türev finansal araçlar*

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

Nakit akış riskinden korunma işlemleri

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

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.8 Netleştirme

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

2.4.9 Hisse senedi ihraç primleri

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

2.4.10 Ödenmiş sermaye

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

2.4.11 Temettüleri

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

2.4.12 Pay başına kazanç

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

Türkiye'de şirketler sermayelerini "bedelsiz hisse" yolu ile artırmaktadırlar. "Bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

2.4.13 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.14 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

2.4.15 Kiralama işlemleri

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

Kiralayan durumda Grup

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

Finansal kiralama işlemleri

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

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

2.4.16 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.17 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

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

23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla 23.489,83 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2022: 25.327,90 TL).

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

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

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

İzin Hakları

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

2.4.18 Stoklar

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.19 Avanslar

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

2.4.20 Borçlanma maliyetleri

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

2.4.21 Maddi duran varlıklar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

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

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

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

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

**31 ARALIK 2023 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.22 Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

2.4.23 Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

2.4.24 Hasılatın kaydedilmesi

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

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

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

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

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

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

Kira gelirleri

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

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

Konut satış gelirleri

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

2.4.25 Faiz geliri

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

2.4.26 Temettü geliri

Temettü almaya hak kazanıldığında finansal tablolara gelir olarak kaydedilir.

2.4.27 Temettü dağıtımı

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.28 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

a) *Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller*

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

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

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

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

b) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

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

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

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

2.4.29 Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Parasal varlıklar

Bu varlıklar, maliyet bedelleri ile finansal tablolarda yer alıp nakit ve nakit benzeri değerleri, bunların üzerindeki faiz tahakkuklarını ve diğer kısa vadeli finansal varlıkları içermektedir ve kısa vadeli ve yabancı para cinsinden olmalarından dolayı, rayiç değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların reeskont ve beklenen kredi zararı karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Parasal yükümlülükler

Parasal yükümlülükler, rayiç değerleri taşıdıkları değere yaklaşan parasal yükümlülüklerdir. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri kaynaklı finansal borçlar iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk kayıt değerlerine eklenir. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin rayiç değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Reeskont karşılığı düşüldükten sonra kalan ticari borçların rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE 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)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihli yıllık finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlarda tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

a) Cari oran dengesi

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un dönen varlıkları 1.618.013.143 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.729.148.763 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 111.135.620 TL aşmıştır. Grup, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Bunun dışında Şirket, takip eden yıl içerisinde yaklaşık 2 milyar TL kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

b) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Konsolide finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır. 2022 değerlendirme raporu değerleri 31 Aralık 2023 satın alım gücü ile hesaplanarak belirtilmiştir.

Akbatı AVM

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarı ile yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kapadık Mahallesi, 383 Ada 3 Parsel üzerinde kain toplam 50.838 m² arsa üzerine Akbatı Projesi'ni gerçekleştirmiştir. Akbatı Projesi'nde, 185.032 m² inşaat ve 65.088 m² kiralanabilir alana sahip Akbatı Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Lotus") tarafından hazırlanan 28 Aralık 2023 tarihli ve 2023/934 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 5.910.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("Reel") tarafından hazırlanan 30 Aralık 2022 tarihli ve AKSGY-2210059 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 5.478.865.964 TL olarak belirlenmiştir.

	İskonto oranı	Kapitalizasyon oranı
31 Aralık 2023	%46	%6

Akbatı AVM yıl sonu değerlemesi için bağımsız değerlendirme şirketi tarafından yapılan kira artış oranı tahminleri her bir yıl için değişkenlik göstermektedir. İlgili oranlar Şirket tarafından yapılan 2 Ocak 2024 tarihli KAP açıklamasının ekindeki değerlendirme raporunda görülmektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE 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)

Akasya AVM

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarı ile yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Akasya AVM, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1083 Ada 68 Parsel üzerinde kain toplam 41.357 m² arsa üzerinde yer almaktadır. Akasya Projesi'nde, 412.882 m² inşaat ve 87.007 m² kiralanabilir alana sahip Akasya Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel tarafından hazırlanan 28 Aralık 2023 tarihli ve 2023/935 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 14.390.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel tarafından hazırlanan 30 Aralık 2022 tarihli ve AKSGY-2210060 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 13.639.803.338 TL olarak belirlenmiştir.

	İskonto oranı	Kapitalizasyon oranı
31 Aralık 2023	%46	%6

Akasya AVM yıl sonu değerlemesi için bağımsız değerlendirme şirketi tarafından yapılan kira artış oranı tahminleri her bir yıl için değişkenlik göstermektedir. İlgili oranlar Şirket tarafından yapılan 2 Ocak 2024 tarihli KAP açıklamasının ekindeki değerlendirme raporunda görülmektedir.

Sosyal tesis

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel tarafından hazırlanan 29 Aralık 2023 tarihli ve AKSGY-2310058 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 111.840.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel tarafından hazırlanan 30 Aralık 2022 tarihli ve AKSGY-2210062 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 107.102.397 TL olarak belirlenmiştir.

Erenköy

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Erenköy projesinin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("Reel") tarafından hazırlanan 29 Aralık 2023 tarihli ve AKSGY-2310059 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Erenköy projesinin gerçeğe uygun değeri raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 1.460.170.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Erenköy projesinin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Lotus") tarafından hazırlanan 30 Aralık 2022 tarihli ve 2022/1431 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Erenköy projesinin gerçeğe uygun değeri raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 1.376.842.508 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE 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)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel tarafından hazırlanan 29 Aralık 2023 tarihli ve AKSGY-2310057 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 43.820.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel tarafından hazırlanan 30 Aralık 2022 tarihli ve AKSGY-2210061 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 41.193.230 TL olarak belirlenmiştir.

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

1 Ocak - 31 Aralık 2023	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	604.219.086	1.449.755.296	523.178.061	-	2.577.152.443
Satışların maliyeti (-)	(143.796.705)	(336.491.518)	(374.004.026)	-	(854.292.249)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	460.422.381	1.113.263.778	149.174.035	-	1.722.860.194
Genel yönetim giderleri (-)	(3.485.517)	(28.036.118)	(4.755.579)	(115.452.576)	(151.729.790)
Pazarlama giderleri (-)	(2.522.629)	(14.283.509)	-	-	(16.806.138)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16.517.394	28.183.577	6.151.903	3.397.424	54.250.298
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(11.025.749)	(19.759.876)	(1.386.577)	(8.970.234)	(41.142.436)
Esas faaliyet karı/(zararı)	459.905.880	1.079.367.852	149.183.782	(121.025.386)	1.567.432.128
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	430.662.037	896.001.320	83.290.012	-	1.409.953.369
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-	(1.469.037)	-	(25.374.075)	(26.843.112)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan giderler	-	-	-	(114.496.913)	(114.496.913)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	890.567.917	1.973.900.135	232.473.794	(260.896.374)	2.836.045.472
Finansman gelirleri	-	233.399.803	36.217.790	431.389.612	701.007.205
Finansman giderleri (-)	(11.240)	(1.388.733.152)	(174.273.488)	(349.446.849)	(1.912.464.729)
Parasal kazanç / (kayıp), net	521.879.764	1.115.940.057	143.102.213	(22.453.139)	1.758.468.895
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	1.412.436.441	1.934.506.843	237.520.309	(201.406.750)	3.383.056.843
Dönem vergi gideri (-)	(1.856.476)	(3.618.828)	-	-	(5.475.304)
Ertelenmiş vergi geliri	(59.409)	243.961	(19.307.766)	-	(19.123.214)
Dönem karı/(zararı)	1.410.520.556	1.931.131.976	218.212.543	(201.406.750)	3.358.458.325

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2022	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	482.271.407	1.144.563.232	74.952.383	-	1.701.787.022
Satışların maliyeti (-)	(121.939.648)	(307.512.949)	(1.793.885)	-	(431.246.482)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	360.331.759	837.050.283	73.158.498	-	1.270.540.540
Genel yönetim giderleri (-)	(3.965.030)	(39.226.236)	(5.983.853)	(80.876.302)	(130.051.421)
Pazarlama giderleri (-)	(1.403.866)	(9.436.997)	-	-	(10.840.863)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18.228.545	40.440.738	4.566.699	7.568.969	70.804.951
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(13.226.169)	(33.143.998)	(20.612.618)	(4.434.937)	(71.417.722)
Esas faaliyet karı/(zararı)	359.965.239	795.683.790	51.128.726	(77.742.270)	1.129.035.485
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	180.875.731	1.860.290.024	(330.747.135)	-	1.710.418.620
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan giderler	-	-	-	(4.782.514)	(4.782.514)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	540.840.970	2.655.973.814	(279.618.409)	(82.524.784)	2.834.671.591
Finansman gelirleri	-	228.916.254	12.618.304	359.598.531	601.133.089
Finansman giderleri (-)	(25.906)	(1.684.061.435)	(685.026.025)	(469.414.733)	(2.838.528.099)
Parasal kazanç / (kayıp), net	1.069.694.330	2.098.765.082	229.526.251	(129.211.739)	3.268.773.924
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	1.610.509.394	3.299.593.715	(722.499.879)	(321.552.725)	3.866.050.505
Dönem vergi gideri (-)	(1.601.178)	(2.821.202)	-	-	(4.422.380)
Ertelenmiş vergi geliri	79.554	2.120.033	32.014.729	-	34.214.316
Dönem karı/(zararı)	1.608.987.770	3.298.892.546	(690.485.150)	(321.552.725)	3.895.842.441

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla bölüm varlıkları ve yükümlükleri:

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Varlık	Yükümlülük	Varlık	Yükümlülük
Akasya Projesi	14.981.799.858	2.141.968.139	14.362.104.561	3.508.793.584
Akbatı Projesi	6.019.028.311	14.361.382	5.544.647.882	12.954.358
Diğer	2.054.313.044	407.801.366	2.568.478.258	1.381.532.759
Dağıtılmamış	876.107.847	1.134.450.148	1.098.929.060	1.767.119.620
Toplam	23.931.249.060	3.698.581.035	23.574.159.761	6.670.400.321

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

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri
Akasya Projesi	12.713.922	9.987.438	12.725.902	9.807.343
Akbatı Projesi	4.235.724	3.898.230	3.554.358	3.431.395
Diğer	37.479	-	4.595.265	-
Dağıtılmamış	1.095.733	6.060.629	999.149	6.737.858
Toplam	18.082.858	19.946.297	21.874.674	19.976.596

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	310.874	343.608
Banka	786.250.472	938.392.069
- Vadesiz mevduat	112.802.307	121.561.704
- Vadeli mevduat	673.448.165	816.830.365
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	786.561.346	938.735.677
Blokeli mevduatlar (-)	(105.769.714)	(110.703.163)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	680.791.632	828.032.514

31 Aralık 2023 tarihinde, Grup'un kullanmış olduğu kredilere ilişkin 105.769.714 TL blokeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 110.703.163 TL).

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
30 güne kadar	673.448.165	816.830.365
	673.448.165	816.830.365

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
ABD Doları	208.835.514	679.535.947
Avro	64.115	238.492
GBP	7.375	555
Diğer	358.657	397.816
	209.265.661	680.172.810

Vadeli mevduatlara ilişkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023 (%)	31 Aralık 2022 (%)
Türk Lirası	40,00 - 46,50	14,75 - 27,00
ABD Doları	0,50 - 2,85	2,50

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri (*)	49.521.397	85.581.447
	49.521.397	85.581.447

(*) 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, 1.319.393 TL ve 48.202.004 TL'dir (31 Aralık 2022: İlgili bakiyeler sırasıyla, 3.389.247 TL ve 82.192.200 TL'dir).

Grup'un uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Navlungo Lojistik ve Teknoloji A.Ş.	14.952.109	1.361.978
FBO Angellist Clients	10.728.929	9.242.920
Venuex Bilişim Teknolojileri A.Ş.	1.844.829	3.009.561
Carrell Teknoloji ve Lojistik A.Ş.	552.862	-
Akkök Next Yatırım Holding A.Ş.	200.000	-
Ünlü Portföy Yönetimi A.Ş. İda Capital	-	11.399.038
İvmelendirme Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	-	7
Diğer	3	7
	28.278.732	25.013.504

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	122.180.566	827.153.928
İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler	300.257.263	285.881.014
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	422.437.829	1.113.034.942
Banka kredileri	457.066.537	1.076.169.014
Finansal kiralama yükümlülükleri	77.263.172	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	534.329.709	1.076.169.014
Banka kredileri	1.810.089.316	3.573.279.405
Finansal kiralama yükümlülükleri	137.394.625	-
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	1.947.483.941	3.573.279.405

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

	2023	2022
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	5.762.483.361	8.429.297.487
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	1.682.727.865	2.479.091.037
Anapara ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(3.470.508.654)	(3.416.997.708)
Ödenen faiz	(628.401.751)	(695.407.771)
Tahakkuk	699.421.957	745.099.079
Kur farkı	1.081.923.305	1.690.945.958
Parasal kayıp/kazanç, net	(2.223.394.604)	(3.469.544.721)
31 Aralık itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	2.904.251.479	5.762.483.361

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

a) Banka kredileri

	31 Aralık 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	28,89	122.180.566	122.180.566	22,99	681.434.659	681.434.659
Avro cinsinden krediler	-	-	-	9,54	4.436.261	145.719.269
		122.180.566			827.153.928	
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:						
ABD Doları cinsinden krediler	10,46	5.333.078	156.996.217	6,66	26.346.134	811.717.397
TL cinsinden krediler	40,42	300.070.320	300.070.320	29,12	264.451.617	264.451.617
		457.066.537			1.076.169.014	
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:						
ABD Doları cinsinden krediler	10,86	42.043.295	1.237.678.927	6,81	90.667.814	2.793.451.290
TL cinsinden krediler	41,64	572.410.389	572.410.389	22,54	779.828.115	779.828.115
		1.810.089.316			3.573.279.405	

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Banka kredileri:		
2024	-	1.039.627.206
2025	1.475.063.427	1.847.554.750
2026	116.629.698	234.141.414
2027	97.438.510	200.475.896
2028	120.957.681	251.480.139
	1.810.089.316	3.573.279.405

Değişken ve sabit faiz oranlarına sahip vadeli TL ve yabancı para cinsinden kredilerinin 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri ile kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değer		Gerçeğe uygun değer	
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Finansal borçlanmalar	2.904.251.479	5.762.483.361	2.911.025.213	5.762.489.449

b) İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler

31 Aralık 2023 ve 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
TRFAIGY12415	39,50	255.000.000	20 Temmuz 2023	10 Ocak 2024	300.257.263
					300.257.263

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.

ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRFAIGY22315	29	173.500.000	26 Ağustos 2022	17 Şubat 2023	285.881.014
					285.881.014

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE 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:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 yıla kadar	89.825.869	-
1 - 5 yıl	233.547.259	-
Finansal kiralama yükümlülükleri		
gerçekleşmemiş finansman gideri	(108.715.331)	-
Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	214.657.797	-

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 yıla kadar	77.263.172	-
1 - 5 yıl	137.394.625	-
Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	214.657.797	-

31 Aralık 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, 263.122.779 TL bedel ile Sat-Kirala-Geri Al yöntemiyle, ilgili bağımsız bölümler sözleşme vadesi sonunda geri alınmak üzere Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'ye 30 Mart 2023 tarihinde satılmıştır.

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

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alıcılar	157.819.018	184.541.016
Alacak senetleri	21.663.864	18.450.794
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 28)	16.886	14.597
	179.499.768	203.006.407
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılıkları	(20.736.455)	(30.871.116)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(888.319)	(243.162)
	157.874.994	171.892.129

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE 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	(30.871.116)	(44.304.501)
Dönem karşılık gideri (Not 23)	(8.128.375)	(9.288.179)
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 23)	5.647.407	4.838.280
Parasal kayıp/kazanç, net	12.615.629	17.883.284
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	(20.736.455)	(30.871.116)

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	27.779.648	31.300.112
İlişkili taraflara borçlar (Not 28)	25.052.886	46.757.955
	52.832.534	78.058.067

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	11.115.055	10.524.605
	11.115.055	10.524.605

NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	6.148.439	4.793.505
Vergi Alacakları	2.363.899	-
Diğer (*)	6.821.167	15.285.049
	15.333.505	20.078.554
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılıkları	(3.877.347)	-
	11.456.158	20.078.554

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklara ilişkin beklenen kredi zarar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	-	-
Dönem karşılık gideri (Not 23)	(4.712.149)	-
Parasal kayıp/kazanç, net	834.802	-
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	(3.877.347)	-

İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	1.973.768	3.086.170
	1.973.768	3.086.170

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve fonlar	54.701.905	36.397.303
Sosyal güvenlik prim borçları	2.918.815	2.159.519
Diğer	53.839	152.841
	57.674.559	38.709.663

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenen finansman giderleri (*)	130.349.864	63.311.381
Peşin ödenen sigorta gideri	2.990.540	7.909.735
Peşin ödenen proje giderleri (**)	2.175.208	2.306.768
Tedarikçilere verilen avanslar	2.100.228	505.207
Proje kapsamında verilen avanslar	672.805	1.108.600
Diğer	4.884.376	3.789.846
	143.173.021	78.931.537

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE 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 peşin ödenmiş giderler

Proje kapsamında verilen avanslar (***)	76.336.050	74.778.570
Peşin ödenen proje giderleri (**)	11.300.782	21.671.882
Peşin ödenen finansman giderleri (*)	8.185.095	15.471.635
Diğer	1.089.273	1.928.763
	96.911.200	113.850.850

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

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

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar - Akasya projesi	17.970.817	14.680.339
Sponsorluk gelirleri	8.848.420	7.639.533
Alınan avanslar - Akbatı projesi	3.858.029	1.637.896
Katkı payı gelirleri (*)	244.192	1.672.689
Alınan avanslar - Çiftelhavuzlar projesi	-	159.829.731
	30.921.458	185.460.188

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar - Akasya projesi	3.130.190	2.960.533
Alınan avanslar - Akbatı projesi	175.686	-
Katkı payı gelirleri (*)	22.477	452.521
	3.328.353	3.413.054

(*) 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 10 – TÜREV ARAÇLAR (Devamı)

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. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, bu türev işlemlerin vadesi gelmiştir.

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. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, bu türev işlemlerin vadesi gelmiştir.

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, riskten korunma muhasebesi kriterlerini sağlayan sözleşmeler riskten korunma muhasebesine dahil edilmiştir.

Gerçeğe uygun değeri kara/zarara yansıtılan türev araçlar

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

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

31 Aralık 2023	Raiç değerler				
	Alım Kontrat Tutarı (ABD Doları)	Alım Kontrat Tutarı (TL)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Varlıklar	Yükümlülükler
<i>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</i>					
Faiz takas işlemleri	-	120.600.000	120.600.000	5.792.186	-
Döviz alım-satım hakkı	14.958.000	-	441.900.130	42.830.618	-
Kısa vadeli türev araçlar	14.958.000	120.600.000	562.500.130	48.622.804	-
<i>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</i>					
Faiz takas işlemleri	-	196.350.000	196.350.000	2.021.847	-
Uzun vadeli türev araçlar	-	196.350.000	196.350.000	2.021.847	-
Toplam türev araçlar	14.958.000	316.950.000	758.850.130	50.644.651	-

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 10 – TÜREV ARAÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2022	Rayıç değerler				
	Alım Kontrat Tutarı (ABD Doları)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Satım Kontrat Tutarı (ABD Doları)	Varlıklar	Yükümlülükler
<i>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</i>					
Faiz takas işlemleri	35.517.503	-	35.517.503	111.082.128	-
Döviz alım-satım hakkı	36.670.641	748.568.074	-	15.810.512	24.945.827
Kısa vadeli türev araçlar	72.188.144	748.568.074	35.517.503	126.892.640	24.945.827
<i>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</i>					
Faiz takas işlemleri	119.380.296	-	119.380.296	84.075.695	-
Uzun vadeli türev araçlar	119.380.296	-	119.380.296	84.075.695	-
Toplam türev araçlar	191.568.440	748.568.074	154.897.799	210.968.335	24.945.827

31 Aralık 2023 itibarıyla Gerçeğe uygun değer farkı gelir/(gidere) yansıtılan türev finansal varlıklar/(yükümlülükler), net: 150.157.244 TL, Diğer kapsamlı gelirlere yansıtılan nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları): (118.512.789) TL'dir. (31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ilgili tutarlar sırasıyla: (115.604.123) TL ve 157.283.489 TL'dir.)

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	2023	2022
Dönem başı kayıtlı değer, 1 Ocak	20.654.961.381	19.897.189.107
Dönem içi ilaveler	2.472.726	1.372.970
- Direkt alımlar	2.472.726	1.372.970
Gerçeğe uygun değer artışları	1.336.283.770	1.592.907.418
Yabancı para çevrim farkları	(1.827.782)	(4.513.859)
Çıkışlar	(66.733.933)	(831.994.255)
Dönem sonu kayıtlı değer, 31 Aralık	21.925.156.162	20.654.961.381

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	1 Ocak 2023	Yabancı para çevrim farkları	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer artışları	31 Aralık 2023
Akasya AVM (*)	13.639.803.338	-	1.963.248	(66.733.933)	814.967.347	14.390.000.000
Akbatı AVM	5.478.865.964	-	471.999	-	430.662.037	5.910.000.000
Erenköy projesi	1.376.842.508	-	37.479	-	83.290.013	1.460.170.000
Sosyal tesis	107.102.397	-	-	-	4.737.603	111.840.000
Akasya ofis	41.193.230	-	-	-	2.626.770	43.820.000
Bulgaristan arsaları	11.153.944	(1.827.782)	-	-	-	9.326.162
	20.654.961.381	(1.827.782)	2.472.726	(66.733.933)	1.336.283.770	21.925.156.162

(*) Akasya AVM 59 nolu Bağımsız Bölüm 2023 yılı Ocak ayında, 104 ve 183 nolu bağımsız bölümler 2023 yılı Aralık ayında satılmıştır.

	1 Ocak 2022	Yabancı para çevrim farkları	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer artışları	31 Aralık 2022
Akasya AVM (*)	12.005.328.748	-	1.372.970	(100.026.402)	1.733.128.022	13.639.803.338
Akbatı AVM	5.299.945.796	-	-	-	178.920.168	5.478.865.964
Erenköy projesi	1.455.194.497	-	-	-	(78.351.989)	1.376.842.508
Uşaklıgil projesi (**)	984.362.999	-	-	(731.967.853)	(252.395.146)	-
Sosyal tesis	100.148.570	-	-	-	6.953.827	107.102.397
Akasya ofis	36.540.694	-	-	-	4.652.536	41.193.230
Bulgaristan arsaları	15.667.803	(4.513.859)	-	-	-	11.153.944
	19.897.189.107	(4.513.859)	1.372.970	(831.994.255)	1.592.907.418	20.654.961.381

(*) Akasya AVM 315 nolu Bağımsız Bölüm 2022 yılı Haziran ayında ve 316 nolu Bağımsız Bölüm 2022 yılı Ağustos ayında satılmıştır.

(**) Uşaklıgil projesi 2022 yılı Temmuz ayında satılmıştır.

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren dönem itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 21.058.541.509 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 21.398.480.193 TL).

31 Aralık 2023 itibarıyla Akbatı AVM üzerinde birinci dereceden 57.723.014 ABD Doları, ikinci dereceden 500.000.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 57.720.014 ABD Doları ve ikinci dereceden 823.864.593 TL). Akbatı AVM kira alacakları Yapı Kredi'ye temliklidir.

Erenköy projesi üzerinde 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla birinci dereceden 400.000.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 659.091.674 TL). Erenköy kira alacakları Yapı Kredi'ye temliklidir.

31 Aralık 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 12 – PROJE HALİNDEKİ STOKLAR VE STOKLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Proje halindeki stoklar		
Beykoz Arsaları	417.600.000	464.221.470
Çiftehavuzlar arsası	-	372.551.569
Toplam	417.600.000	836.773.039
Stoklar		
Diğer	1.071.384	1.717.909
Toplam	1.071.384	1.717.909

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 329.545.837 TL ipotek bulunmaktadır.

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

NOT 13 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer
WMG London	89,30	8.530.216	51,00	136.358.941
Toplam		8.530.216		136.358.941

31 Aralık 2023 ve 2022 itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Açılış Bakiyesi, 1 Ocak	136.358.941	171.117.202
Ödenen sermaye	34.453.172	11.772.829
Kar ve zarardaki paylar (*)	(114.496.913)	(4.782.514)
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	(22.410.909)	(41.748.576)
	33.904.291	136.358.941
Değer düşüklüğü (-) (**)	(25.374.075)	-
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	8.530.216	136.358.941

(*) 31 Aralık 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 14 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar (-)	Transferler	31 Aralık 2023
Maliyet:					
Arsalar	35.644.427	-	-	-	35.644.427
Binalar	116.050.829	450.000	-	-	116.500.829
Yer altı ve yer üstü düzenleri	493.061	-	-	-	493.061
Demirbaşlar	252.010.803	13.633.622	(377.779)	-	265.266.646
Taşıtlar	1.527.712	-	-	-	1.527.712
Yapılmakta olan yatırımlar	4.048.366	1.026.376	(687.424)	(3.228.168)	1.159.150
Özel maliyetler	25.069.802	165.765	-	-	25.235.567
	434.845.000	15.275.763	(1.065.203)	(3.228.168)	445.827.392
Birikmiş amortisman:					
Binalar	(15.784.798)	(2.398.800)	-	-	(18.183.598)
Yer altı ve yer üstü düzenleri	(189.008)	(32.871)	-	-	(221.879)
Demirbaşlar	(214.083.318)	(12.817.950)	3.147	-	(226.898.121)
Taşıtlar	(1.527.712)	-	-	-	(1.527.712)
Özel maliyetler	(22.844.408)	(1.244.732)	-	-	(24.089.140)
	(254.429.244)	(16.494.353)	3.147	-	(270.920.450)
Net defter değeri	180.415.756				174.906.942
	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar (-)	Transferler	31 Aralık 2022
Maliyet:					
Arsalar	35.644.427	-	-	-	35.644.427
Binalar	115.787.705	263.124	-	-	116.050.829
Yer altı ve yer üstü düzenleri	493.061	-	-	-	493.061
Demirbaşlar	240.180.717	12.044.205	(214.119)	-	252.010.803
Taşıtlar	1.527.712	-	-	-	1.527.712
Yapılmakta olan yatırımlar	1.504.307	2.544.059	-	-	4.048.366
Özel maliyetler	23.751.619	1.318.183	-	-	25.069.802
	418.889.548	16.169.571	(214.119)	-	434.845.000
Birikmiş amortisman:					
Binalar	(13.389.377)	(2.395.421)	-	-	(15.784.798)
Yer altı ve yer üstü düzenleri	(156.137)	(32.871)	-	-	(189.008)
Demirbaşlar	(201.313.025)	(12.860.147)	89.854	-	(214.083.318)
Taşıtlar	(1.527.712)	-	-	-	(1.527.712)
Özel maliyetler	(21.626.713)	(1.217.695)	-	-	(22.844.408)
	(238.012.964)	(16.506.134)	89.854	-	(254.429.244)
Net defter değeri	180.876.584				180.415.756

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı Not 22'de açıklanmıştır.

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

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren dönem itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde 16.838.650 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2022: 8.448.731 TL).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 15 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2023	İlaveler	Transferler	31 Aralık 2023
Maliyet:				
Haklar	56.810.771	334.369	-	57.145.140
Diğer	5.993.534	420.276	3.228.168	9.641.978
	62.804.305	754.645	3.228.168	66.787.118
Birikmiş amortisman:				
Haklar	(34.056.938)	(2.985.157)	-	(37.042.095)
Diğer	(5.599.952)	(466.787)	-	(6.066.739)
	(39.656.890)	(3.451.944)	-	(43.108.834)
Net defter değeri	23.147.415			23.678.284

	1 Ocak 2022	İlaveler	Transferler	31 Aralık 2022
Maliyet:				
Haklar	56.810.771	-	-	56.810.771
Diğer	5.993.534	-	-	5.993.534
	62.804.305	-	-	62.804.305
Birikmiş amortisman:				
Haklar	(30.667.633)	(3.389.305)	-	(34.056.938)
Diğer	(5.518.795)	(81.157)	-	(5.599.952)
	(36.186.428)	(3.470.462)	-	(39.656.890)
Net defter değeri	26.617.877			23.147.415

NOT 16 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer duran varlıklar		
KDV alacakları	6.419.309	7.666.342
	6.419.309	7.666.342

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 17 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli karşılıklar		
Dava karşılıkları	6.365.896	7.969.900
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	2.519.908	2.804.170
Okul bağıışı karşılığı	-	9.886.375
Diğer kısa vadeli karşılıklar	2.628.512	4.386.952
	11.514.316	25.047.397

	2023	2022
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	7.969.900	15.984.497
Dönem dava karşılık gideri (Not 23)	4.143.444	2.641.305
Konusu kalmayan dava karşılığı (Not 23)	(2.575.672)	(4.618.703)
Parasal kayıp/kazanç, net	(3.171.776)	(6.037.199)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	6.365.896	7.969.900

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen teminatlar		
İpotekler (*)	7.435.191.641	9.286.441.843
Teminat mektupları	7.045.863	7.510.575
	7.442.237.504	9.293.952.418

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

Alınan teminatlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Teminat mektupları	248.721.430	235.772.139
Teminat senetleri	35.406.252	43.609.994
Kefaletler	10.697.221	10.058.110
İpotekler	8.813.379	14.522.063
Teminat çekleri	3.540.219	3.304.402
	307.178.501	307.266.708

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, hali hazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası	2.025.659.700	1.886.042.203
Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası	13.516.204.431	13.216.452.274
Operasyonel kiralama gelirleri 5 yıl üzeri	26.726.064.029	32.783.149.443
	42.267.928.160	47.885.643.920

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	7.442.037.504	9.293.952.418
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	200.000	-
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	-	-
	7.442.237.504	9.293.952.418

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

TRİ'lerin orijinal para birimi bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

Verilen teminatlar	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	203.273.014	5.983.991.641	242.573.014	7.473.610.192
TL	1.458.245.863	1.458.245.863	1.820.342.226	1.820.342.226
	7.442.237.504		9.293.952.418	

Alınan teminatlar	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	220.493.935	220.493.935	207.555.510	207.555.510
ABD Doları	2.913.292	85.762.073	3.192.301	98.353.947
Avro	28.320	922.493	41.320	1.357.251
	307.178.501		307.266.708	

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

Diğer davalar

- Şirket'in 11 Mart 2013 tarihinde adi ortaklıktaki payının satışını gerçekleştirdiği Garanti Koza Akiş Adi Ortaklığı ve bu adi ortaklığın kurucu şirketlerinden biri olan Akiş GYO adına açılan tazminat ve alacak davaları ile ticari davalar bulunmaktadır. Pay satışına istinaden alıcı Garanti Koza İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi, Pay Devir Sözleşmesi'nde olası bir yükümlülüğün kendisi tarafından karşılanacağını kabul ve taahhüt etmiştir. 30/03/2021 tarihinde Bakırköy 3. Asliye Ticaret Mahkemesi'nce 2020/917 Esas sayılı dosya kapsamında Garanti Koza İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi için verilen iflas kararı göz önünde bulundurulmak suretiyle ve Şirket'in alıcıya rücu hakkı dahil her türlü yasal ve sözleşmesel hakları saklı kalmak kaydıyla muhasebenin ihtiyatlılık ilkesi gereğince devam eden davalara ilişkin olarak Şirket tarafından 3.937.816 TL tutarında karşılık ayrılmıştır
- Diğer dava karşılıkları, satış vaadi sözleşmelerine ilişkin eksik ifa ve geç teslimden ötürü müşteriler tarafından açılan davalardan ve işçi davalarından oluşmaktadır.

Grup'un taraf olduğu 261 adet dava/icra takibi bulunmaktadır. Yukarıda detaylı bilgi verilenler dışında kalanlar, Grup'un alacaklarına ilişkin açılmış davalar ile satış vaadi sözleşmesine ilişkin eksik ifa ve geç teslimler nedeniyle müşteriler tarafından açılmış alacak davaları/tazminat davaları/icra takipleri, iş davaları ve benzeri davalardan ibarettir.

NOT 18 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar		
Kullanılmamış izin karşılıkları	2.519.908	2.804.170
	2.519.908	2.804.170
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar kapsamında borçlar		
Ödenecek performans primleri	21.057.979	19.716.210
Personele borçlar	4.136.532	2.868.174
	25.194.511	22.584.384

b) Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar

Kıdem tazminatı karşılıkları

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 18 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 23.490 TL (31 Aralık 2022: 25.328 TL) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan 35.059 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2022: 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 32.927 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla aktüeryal kayıp/(kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Aktüeryal hesaplama için kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023 (%)	31 Aralık 2022 (%)
İskonto oranı	3,65	0,50

Kıdem tazminatı karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	13.973.661	8.118.892
Faiz maliyeti	2.727.782	603.211
Cari hizmet maliyeti	2.379.960	5.960.881
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	(2.264.369)	4.373.815
Yıl içinde ödenen	(9.735.365)	(3.494.701)
Parasal kazanç / (kayıp), net	423.254	(1.588.437)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	7.504.923	13.973.661

NOT 19 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

Grup'un hissedarları ve sermaye yapısı 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Not 1'de açıklanmıştır.

Sermaye düzeltmesi farkları

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla, sermaye düzeltme farkları 5.796.441.592 TL'dir. Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki ödenmiş sermaye tutarı arasındaki farkı ifade etmektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 19 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(2.109.446)	(4.373.815)
Diğer yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları/(kayıpları)	-	4.527.204
	(2.109.446)	153.389

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yabancı para çevrim farkları	65.636.273	53.469.260
Nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	44.482.996	162.995.785
	110.119.269	216.465.045

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

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

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yasal yedekler	913.235.325	949.099.207

e) Diğer Yedekler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer yedekler	339.301.224	339.301.224

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 19 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

f) Geçmiş Yıl Karları

Şirket'in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş geçmiş yıl karları hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

Geçmiş Yıllar Karları/ (Zararları)	Enflasyon muhasebesi öncesi tutar	Enflasyon muhasebesi sonrası tutar
31 Aralık 2022 (*)	2.082.451.597	(738.229.317)
1 Ocak 2022	2.082.451.597	(738.229.317)

(*) Net dönem karı hariç

Kar Dağıtımı

Kar dağıtımının SPK'nın Seri: II-19.1 "Kar Payı Tebliği"nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları ve SPK'nın 07/03/2024 tarih ve 14/382 sayılı Kurul İlke Kararı çerçevesinde gerçekleştirilmektedir.

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

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

Şirket'in yasal kayıtlarında bulunan dönem karı, geçmiş yıl karları ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynaklar 1.167.820.448 TL tutarındadır.

Şirket'in Yönetim Kurulu'nca Sermaye Piyasası Kurulu'nun 21 Temmuz ve 25 Temmuz 2016 tarihli basın duyurularında verilen izine istinaden 3 Ağustos 2018 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) yayınlanmak suretiyle başlatılmış olan pay geri alım programı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun i-SPK.22.7 (14.02.2023 tarih ve 9/177 s.k.) sayılı İlke Kararı çerçevesinde 17 Şubat 2023 tarihinde KAP'ta yayınlanan aynı tarihli yönetim kurulu kararı çerçevesinde başlatılan geri alım programları kapsamında, borsadan geri alınan ve sahip olunan Şirket sermayesinin %0,7964'ünü temsil eden 6.410.912 TL nominal değerli payların tamamı 21 Eylül 2023 tarihinde pay başına 11,20 TL fiyatla Borsa İstanbul'da özel işlem bildirimi yoluyla yatırımcılara Şirket tarafından satılmıştır. Gerçekleştirilen satış sonrasında 21 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirketimizce sahip olunan geri alınan pay bulunmamaktadır. Diğer yandan, Şirket'in anılan yönetim kurulu kararları ile başlatılan pay geri alım programı halen yürürlüktedir.

Şirket'in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş özsermaye hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

	ÜFE endeksli yasal kayıtlar	TÜFE endeksli tutarlar	Geçmiş yıllar karları /zararlarında takip edilecek farklar
Sermaye düzeltme farkları	8.175.587.825	5.796.441.592	(2.379.146.233)
Paylara ilişkin primler /iskontolar	14.831.832	276.876.746	262.044.914
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.125.477.349	913.235.325	(212.242.024)
Diğer yedekler	2.713.170.327	339.301.224	(2.373.869.103)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2023 TARİHLİ****KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 20 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Satış gelirleri		
Akasya kira gelirleri	1.310.288.651	1.031.651.197
Akbatı kira gelirleri	604.219.086	482.271.408
Çiftelhavuzlar satış gelirleri	460.858.914	-
Diğer kira gelirleri	62.319.148	74.952.380
Bilet satışları	60.933.085	52.988.855
Sponsorluk gelirleri	24.339.305	12.484.944
Diğer	54.194.254	47.438.238
	2.577.152.443	1.701.787.022
Satışların maliyeti		
Çiftelhavuzlar satış maliyeti	(372.551.569)	-
Akasya AVM maliyetleri	(237.255.625)	(224.936.338)
Akbatı AVM maliyetleri	(143.796.705)	(121.939.648)
Diğer verilen hizmet maliyeti	(100.688.350)	(84.370.496)
	(854.292.249)	(431.246.482)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	1.722.860.194	1.270.540.540

NOT 21 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	67.849.389	58.114.232
Danışmanlık giderleri	39.457.061	26.629.250
Ofis giderleri	11.682.020	10.261.095
Vergi, resim ve harçlar	10.181.448	8.253.306
Amortisman giderleri	6.060.629	6.737.858
Bağış ve yardımlar	3.785.365	545.606
Ulaşım ve seyahat giderleri	2.924.210	3.079.573
Diğer	9.789.668	16.430.501
	151.729.790	130.051.421
Pazarlama giderleri		
Personel giderleri	11.871.887	7.937.782
Danışmanlık giderleri	1.370.945	735.312
Reklam giderleri	931.842	1.067.640
Kurumsal iletişim giderleri	485.018	91.149
Diğer	2.146.446	1.008.980
	16.806.138	10.840.863

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 22 - ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Satış maliyetleri	372.551.569	-
AVM maliyetleri	249.127.537	236.827.111
Personel giderleri	215.222.424	162.154.991
Danışmanlık giderleri	44.316.139	29.866.552
Vergi, resim ve harçlar	26.922.997	30.743.949
Amortisman giderleri	19.946.297	19.976.596
Ofis giderleri	11.682.020	8.126.651
Bağış ve yardımlar	3.837.874	546.862
Ulaşım ve seyahat giderleri	2.924.210	3.079.573
Reklam giderleri	931.842	1.067.640
Diğer çeşitli giderler	75.365.268	79.748.841
	1.022.828.177	572.138.766

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin toplam personel maliyetinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Satışların maliyeti üzerinde giderleşen	135.501.148	96.102.977
Genel yönetim giderleri	67.849.389	58.114.232
Pazarlama giderleri	11.871.887	7.937.782
Toplam personel maliyetleri	215.222.424	162.154.991

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin toplam amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Satışların maliyeti üzerinde giderleşen	13.885.668	13.238.738
Genel yönetim giderleri	6.060.629	6.737.858
Toplam amortisman ve itfa payı giderleri	19.946.297	19.976.596

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Grup'un, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1.700.260	1.228.382
Diğer güvence hizmetlerinin ücretleri	34.072	32.642
	1.734.332	1.261.024

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 23 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri	19.322.683	30.021.895
Ticari alacaklara ilişkin faiz geliri	14.848.209	19.622.937
Konusu kalmayan beklenen kredi zarar karşılıkları (Not 7)	5.647.407	4.838.280
Konusu kalmayan dava karşılıkları (Not 17)	2.575.672	4.618.703
Reeskont geliri	-	910.302
Diğer	11.856.327	10.792.834
	54.250.298	70.804.951
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri	(14.179.979)	(21.279.307)
Beklenen kredi zarar karşılık giderleri (Not 7)	(12.840.524)	(9.288.179)
Dava karşılık giderleri (Not 17)	(4.143.444)	(2.641.305)
Reeskont gideri	(1.123.494)	(951)
Satış komisyon gideri	-	(19.188.659)
Diğer	(8.854.995)	(19.019.321)
	(41.142.436)	(71.417.722)

NOT 24 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Gerçeğe uygun değer artışı (Not 11)	1.336.283.770	1.592.907.418
Akasya bağımsız bölümlerin satış karı	73.669.599	113.600.079
Girişim yatırımı pay devir karı	-	3.911.123
	1.409.953.369	1.710.418.620
Yatırım faaliyetlerinden giderler		
WMG London değer düşüklüğü (Not 13)	(25.374.075)	-
Diğer	(1.469.037)	-
	(26.843.112)	-

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Finansman gelirleri		
Kur farkı geliri	496.873.410	527.988.456
- <i>Türev gerçekleşen kur farkı gelirleri</i>	146.445.130	262.077.281
- <i>Diğer kur farkı gelirleri</i>	350.428.280	265.911.175
Faiz geliri	123.586.336	73.144.633
Türev finansal işlemlerden kazanç	80.547.459	-
	701.007.205	601.133.089
Finansman giderleri		
Kur farkı gideri	(1.136.778.349)	(1.861.835.350)
- <i>Türev gerçekleşen kur farkı giderleri</i>	(12.397.337)	(4.608.143)
- <i>Diğer kur farkı giderleri</i>	(1.124.381.012)	(1.857.227.207)
Faiz giderleri	(775.686.380)	(859.103.994)
Türev finansal işlemlerden kayıp	-	(117.588.755)
	(1.912.464.729)	(2.838.528.099)

NOT 26 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç, ana ortaklığa ait dağıtılabilir karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, değeri 1 TL olan, 805.000.000 (31 Aralık 2022: 805.000.000) adet payı bulunmaktadır. Farklı pay grupları ve hissedarlara verilen herhangi bir imtiyaz yoktur. Şirketler, mevcut hissedarlara birikmiş karlardan payları oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç/(zarar) hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı çıkarılmış paylar olarak sayılır. Hisse başına kazanç hesaplamaları, ana ortaklık payına ait dağıtılabilir net dönem karının ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Sürdürülen faaliyetler net dönem karı	3.358.458.325	3.895.842.441
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	805.000.000	805.000.000
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	4,17	4,84
Ana ortaklığa ait net dönem karı	3.358.458.325	3.895.842.441
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	805.000.000	805.000.000
Ana ortaklığın, ortaklarına dağıtılabilir kar üzerinden hesaplanan esas ve nispi hisse başına kazanç	4,17	4,84

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 27 - GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

a) Dönem karı vergi yükümlülüğü:

Akiş'in, 2011 yılı içinde SPK'ya, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşüm için yapmış olduğu başvuru, SPK tarafından 19 Nisan 2012 ve 15/345 sayılı karar uyarınca onaylanmış ve söz konusu dönüşüm ve ana sözleşme değişikliği 18 Mayıs 2012 tarihinde tescil edilerek, 24 Mayıs 2012 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır. Bu tarihten sonra, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15' inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Bununla beraber, Türk Vergi Mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin; bağlı ortaklıkları, konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple, ana ortaklık olan şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmek suretiyle kurumlar vergisinden istisna olmak ile birlikte, bağlı ortaklıkları bu istisnanın kapsamı dışında kalmaktadır. 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihli mali tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, bahsi geçen şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait konsolide gelir tablolarına yansıtılmış vergiler aşağıda özetlenmiştir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Cari dönem vergi gideri	(5.475.304)	(4.422.380)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(19.123.214)	34.214.316
Toplam vergi gideri	(24.598.518)	29.791.936

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 28 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar		
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ("Dese Gıda")	7.673	7.326
Akkök Holding A.Ş. ("Akkök Holding")	5.540	-
Diğer	3.673	7.271
	16.886	14.597

İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar

Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı (*)	38.486.423	43.497.024
	38.486.423	43.497.024

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar		
Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş")	17.054.581	38.154.567
Akkök Holding	4.004.663	1.829.274
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. ("Aktek")	2.683.242	3.804.735
Dinkal Sigorta Acenteciliği A.Ş. ("Dinkal") (*)	1.009.420	703.439
Akgirişim Müt. Müş. San. ve Tic. A.Ş. ("Akgirişim")	206.296	152.570
Akdünya Eğitim Eğlence Sanat Yat. ve Dış Tic. A.Ş. ("Akdünya")	-	2.085.475
Diğer	94.684	27.895
	25.052.886	46.757.955

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ak-Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş. (*)	591.871.592	504.115.641
	591.871.592	504.115.641

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 28 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
İlişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları		
Sepaş (*)	238.683.520	331.150.949
Dinkal (**)	28.323.537	24.505.954
Akkök Holding	20.486.235	5.124.386
Aktek	19.284.574	14.774.397
Akdünya	7.688.173	432.373
Akgirişim	3.030.789	4.326.748
Akhan Bakım Yönetim Servis Hizmetleri Güvenlik Malzemeleri Ticaret A.Ş.	953.481	628.237
Diğer	275.373	326.201
	318.725.682	381.269.245

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

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

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
İlişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları		
Ak-kim Kimya San. ve Tic. A.Ş. ("Ak-kim")	957.815	750.362
Akkök Holding	849.709	-
Dowaksa İleri Kompozit Malz. San. Ltd. Şti.	569.710	528.003
Dese Gıda	529.948	486.779
Akcoat İleri Kimyasal Kaplama Malz. San. ve Tic. A.Ş.	465.895	316.933
Akgirişim	92.884	-
Sepaş	-	774.818
Dinkal	-	286.957
Diğer	537.550	575.493
	4.003.511	3.719.345

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 28 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
İlişkili taraflardan faiz gelirleri		
Akiş Mudanya Adi Ortaklığı	11.450.781	11.307.098
	11.450.781	11.307.098

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
İlişkili taraflardan finansman giderleri		
Ak-Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş.	75.604.331	116.551.045
	75.604.331	116.551.045

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla üst düzey yöneticilere ve yönetim kurulu üyelerine sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Maaşlar ve çalışanlara sağlanan diğer kısa vadeli haklar	46.367.731	37.089.068
Kıdem tazminatı karşılık gideri	2.888.031	4.032.680
Toplam	49.255.762	41.121.748

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Grup faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Grup'un toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Grup'un mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Likidite riski

Likidite riski, Grup'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirememe ihtimalidir. Grup yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf etmektedir. Grup yönetimi ayrıca yatırımları ve yatırım amaçlı gayrimenkul alımı için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullerden elde edilecek kira ve satış gelirlerinin nakit akışına göre düzenlemektedir. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla; Grup, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır. Grup'un cari oran dengesiyle ilgili olan açıklamaları Not 2'de detaylı olarak yer almaktadır. Şirket, değişken faizli kredilerinden kaynaklanan likidite riskini çapraz kur ve faiz takası işlemleriyle sabitlemekte ve bu koruma işlemini nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu etmektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl- 5 yıl arası	5 yıl üzeri
Finansal yükümlülükler (türev olmayan):						
Banka kredileri	2.389.336.419	3.386.020.294	303.859.270	690.542.673	2.391.618.351	-
İhraç edilmiş bono	300.257.263	300.257.263	300.257.263	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	214.657.797	323.373.128	8.982.587	80.843.282	233.547.259	-
Ticari borçlar	63.947.589	63.947.589	52.832.534	-	11.115.055	-
Diğer borçlar	649.546.151	649.546.151	57.674.559	591.871.592	-	-
	3.617.745.219	4.723.144.425	723.606.213	1.363.257.547	2.636.280.665	-
Türev Araçlar (Nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu olan):						
Türev nakit girişleri	317.738.950	583.450.820	233.660.896	307.958.964	41.830.960	-
Türev nakit çıkışları	(267.094.299)	(573.536.642)	(204.534.091)	(331.003.793)	(37.998.758)	-
	50.644.651	9.914.178	29.126.805	(23.044.829)	3.832.202	-
31 Aralık 2022	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl- 5 yıl arası	5 yıl üzeri
Finansal yükümlülükler (türev olmayan):						
Banka kredileri	5.476.602.347	7.033.054.550	549.477.395	1.787.278.408	4.281.444.964	414.853.783
İhraç edilmiş bono	285.881.014	285.881.014	285.881.014	-	-	-
Ticari borçlar	88.582.672	88.582.672	78.058.067	-	10.524.605	-
Diğer borçlar	542.825.304	542.825.305	38.709.664	504.115.641	-	-
	6.393.891.337	7.950.343.541	952.126.140	2.291.394.049	4.291.969.569	414.853.783
Türev Araçlar (Nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu olan):						
Türev nakit girişleri	923.350.589	923.122.443	260.393.528	552.319.270	110.409.645	-
Türev nakit çıkışları	(737.328.081)	(780.355.828)	(221.025.186)	(540.791.624)	(18.539.018)	-
	186.022.508	142.766.615	39.368.342	11.527.646	91.870.627	-

Faiz oranı riski

Grup, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadeleri dengelenerek bilanço içi yöntemler kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların "sabit faiz/değişken faiz", "kısa vade/uzun vade" ve "TL/yabancı para" dengesi, projelerden elde edilecek gelirler, kredi maliyetleri ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılandırılmaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Grup'un bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2023 tarihinde Türk Lirası ve ABD Doları para birimi cinsinden olan faizin %1 oranında yüksek/düşük olması ve diğer tüm değişkenler sabit kalması durumunda vergi öncesi kar 386.556 TL/(386.687) TL (31 Aralık 2022: 838.083 TL/(840.080) TL) düşük/yüksek olacaktı.

Türev işlemin niteliği, Şirket'in kapsamlı gelir tablosunu, döviz cinsinden yapılan değişken faizli kredi faiz ödemelerinin, piyasa faiz oranlarındaki muhtemel değişimler sebebiyle yarattığı dalgalanmaya karşı korumaktır. 31 Aralık 2023 tarihinde Şirket bünyesinde bulunan faize duyarlı türev enstrümanların faiz oranının %1 yüksek/düşük olması ve diğer tüm değişkenler sabit kalması durumunda vergi öncesi kar 95.384 TL/ (97.297) TL (31 Aralık 2022: 445.427 TL/(447.044) TL) yüksek/düşük olacaktı.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023 (%)	TL	Avro	ABD Doları
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	40,00 - 46,50	-	0,50 - 2,85
Kısa vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	37,08	-	10,46
İhraç edilmiş bono	39,50	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	29,33	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	41,64	-	10,86
Finansal kiralama yükümlülükleri	29,33	-	-
31 Aralık 2022 (%)	TL	Avro	ABD Doları
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	14,75 - 27,00	-	2,50
Kısa vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	24,71	9,54	6,66
İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler	29,00	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler			
Banka kredileri	22,54	-	6,81

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	673.448.165	816.830.365
Banka kredileri	515.638.351	1.662.742.109
İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler	300.257.263	285.881.014
Finansal kiralama yükümlülükleri	214.657.797	-
Değişken faizli finansal araçlar		
Banka kredileri (Türev hariç)	1.555.516.362	915.764.310
Banka kredileri (Türev işlem yapılan)	318.181.706	2.898.095.928

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin (faiz duyarlılığı olmayanlar hariç) yeniden fiyatlandırmaya kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	673.448.165	-	-	113.113.181	786.561.346
Ticari alacaklar	20.725.623	49.922	-	137.099.449	157.874.994
Diğer alacaklar	-	-	38.486.423	13.429.926	51.916.349
Toplam varlıklar	694.173.788	49.922	38.486.423	263.642.556	996.352.689
Banka kredileri	209.479.819	369.767.284	1.810.089.316	-	2.389.336.419
İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler	300.257.263	-	-	-	300.257.263
Finansal kiralama yükümlülükleri	8.513.895	68.749.277	137.394.625	-	214.657.797
Ticari borçlar	52.832.534	-	11.115.055	-	63.947.589
Diğer borçlar	57.674.559	591.871.592	-	-	649.546.151
Toplam kaynaklar	628.758.070	1.030.388.153	1.958.598.996	-	3.617.745.219
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	65.415.718	(1.030.338.231)	(1.920.112.573)	263.642.556	(2.621.392.530)

	31 Aralık 2022				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	816.830.363	-	-	121.905.314	938.735.677
Ticari alacaklar	18.205.160	2.472	-	153.684.497	171.892.129
Diğer alacaklar	-	-	43.497.024	23.164.724	66.661.748
Toplam varlıklar	835.035.523	2.472	43.497.024	298.754.535	1.177.289.554
Banka kredileri	461.800.033	1.441.522.909	3.573.279.405	-	5.476.602.347
İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler	285.881.014	-	-	-	285.881.014
Ticari borçlar	78.058.068	-	10.524.604	-	88.582.672
Diğer borçlar	38.709.663	504.115.641	-	-	542.825.304
Toplam kaynaklar	864.448.778	1.945.638.550	3.583.804.009	-	6.393.891.337
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	(29.413.255)	(1.945.636.078)	(3.540.306.985)	298.754.535	(5.216.601.783)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski açıklamaları

Grup vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve mevcut yatırımları dolayısı ile kredi riskine maruz kalmaktadır.

Grup banka mevduatlarını ticari ilişkisini sürdürdüğü ve Türkiye’de kurulu bulunan en büyük 10 banka içerisinde yer alan ticari bankalarda tutmaktadır.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	<u>Ticari ve diğer alacaklar</u>		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	38.503.309	171.288.034	786.250.472
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	15.699.961	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	38.503.309	150.138.532	786.250.472
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	21.149.502	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	15.699.961	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	20.736.455	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(20.736.455)	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2022	Ticari ve diğer alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	43.511.621	195.042.256	938.392.069
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	19.902.523	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	43.511.621	165.483.961	938.392.069
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	29.558.295	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	19.902.523	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	30.871.116	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(30.871.116)	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Grup'un kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Grup'un bilanço dışı kredi riski içeren unsurları bulunmamaktadır.

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Vadesi 1-3 ay geçmiş	19.906.892	25.123.175
Vadesi 3-12 ay geçmiş	550.821	4.018.700
Vadesi 1-5 yıl geçmiş	691.789	416.420
	21.149.502	29.558.295

Döviz kuru riski

Grup, çok sayıda para birimi ile yaptığı operasyonları nedeniyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Bu riskin yönetiminde ana prensip kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır. Grup başlıca ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Türev işlemin niteliği, Grup'un kapsamlı gelir tablosunu, döviz cinsinden yapılan kredi anapara ve faiz ödemelerinin ABD Doları'nın TRY karşısındaki değişimi sebebiyle yarattığı dalgalanmaya karşı korumaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Yabancı para pozisyonu

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Varlıklar	239.192.086	743.686.050
Yükümlülükler	(1.403.723.167)	(3.762.755.418)
Net bilanço pozisyonu	(1.164.531.081)	(3.019.069.368)

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

31 Aralık 2023	Avro	ABD Doları	GBP	Diğer	TL karşılığı
Dönen varlıklar	12.851	7.510.268	197	21.573	221.873.431
Nakit ve nakit benzerleri	1.968	7.094.031	197	21.573	209.265.661
Finansal yatırımlar	-	128.921	-	-	3.795.202
Ticari alacaklar	10.883	187.269	-	-	5.867.364
Diğer alacaklar	-	100.047	-	-	2.945.204
Duran varlıklar	-	364.456	-	395.666	17.318.655
Finansal yatırımlar	-	364.456	-	-	10.728.929
Diğer duran varlıklar	-	-	-	395.666	6.589.726
Toplam varlıklar	12.851	7.874.724	197	417.239	239.192.086
Kısa vadeli yükümlülükler	39	5.380.614	-	5.868	158.494.589
Finansal yükümlülükler	-	5.333.078	-	-	156.996.217
Ticari borçlar	39	31.586	-	-	931.105
Diğer borçlar	-	15.950	-	5.868	567.267
Uzun vadeli yükümlülükler	15.299	42.282.824	-	-	1.245.228.578
Finansal yükümlülükler	-	42.043.295	-	-	1.237.678.927
Diğer borçlar	15.299	239.529	-	-	7.549.651
Toplam yükümlülükler	15.338	47.663.438	-	5.868	1.403.723.167
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	(2.487)	(39.788.714)	197	411.371	(1.164.531.081)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2022	Avro	ABD Doları	GBP	Diğer	TL karşılığı
Dönen varlıklar	52.863	23.553.053	15	23.699	727.798.092
Nakit ve nakit benzerleri	7.261	22.055.884	15	23.699	680.172.810
Finansal yatırımlar	-	809.191	-	-	24.930.960
Ticari alacaklar	42.764	155.836	-	-	6.205.948
Diğer alacaklar	-	496.111	-	-	15.285.048
Peşin ödenmiş giderler	2.838	36.031	-	-	1.203.326
Duran varlıklar	-	300.000	-	395.666	15.887.958
Finansal yatırımlar	-	300.000	-	-	9.242.920
Diğer duran varlıklar	-	-	-	395.666	6.645.038
Toplam varlıklar	52.863	23.853.053	15	419.365	743.686.050
Kısa vadeli yükümlülükler	4.436.300	26.497.923	-	5.691	962.210.101
Finansal yükümlülükler	4.436.261	26.346.134	-	-	957.436.666
Ticari borçlar	39	134.388	-	-	4.141.740
Diğer borçlar	-	325	-	5.691	105.588
Ertelenmiş gelirler	-	17.076	-	-	526.107
Uzun vadeli yükümlülükler	15.299	90.881.756	-	-	2.800.545.317
Finansal yükümlülükler	-	90.667.814	-	-	2.793.451.290
Diğer borçlar	15.299	213.942	-	-	7.094.027
Toplam yükümlülükler	4.451.599	117.379.679	-	5.691	3.762.755.418
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	(4.398.736)	(93.526.626)	15	413.674	(3.019.069.368)

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

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

31 Aralık 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	(234.261.624)	234.261.624	(234.261.624)	234.261.624
ABD Doları riskinden korunan kısım	21.963.999	(21.963.999)	90.683.729	(101.116.397)
ABD Doları Net Etki	(212.297.625)	212.297.625	(143.577.895)	133.145.227
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(16.202)	16.202	(16.202)	16.202
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(16.202)	16.202	(16.202)	16.202
GBP kurunun %20 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	1.475	(1.475)	1.475	(1.475)
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	1.475	(1.475)	1.475	(1.475)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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	(576.306.106)	576.306.106	(576.306.106)	576.306.106
ABD Doları riskinden korunan kısım	137.135.732	(137.135.732)	136.966.175	(136.966.175)
ABD Doları Net Etki	(439.170.374)	439.170.374	(439.339.931)	439.339.931
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(28.897.335)	28.897.335	(28.897.335)	28.897.335
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(28.897.335)	28.897.335	(28.897.335)	28.897.335
GBP kurunun %20 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	111	(111)	111	(111)
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	111	(111)	111	(111)

Sermaye yönetimi

Grup sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Grup'un amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır. Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/net kaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Toplam yükümlülükler	3.698.581.035	6.670.400.321
Hazır değerler	(786.561.346)	(938.735.677)
Net yükümlülük	2.912.019.689	5.731.664.644
Özkaynaklar	20.232.668.025	16.903.759.440
Net kaynak	23.144.687.714	22.635.424.084
Net yükümlülük/net kaynak oranı	13%	25%

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun değer bilgili ve istekli taraflar arasında piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Grup finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Grup'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari ve diğer alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Değişken ve sabit faiz oranlarına sahip vadeli TL ve yabancı para cinsinden kredilerinin 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri Not 6'da açıklanmıştır.

Gerçeğe uygun değer tahmini

Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır (Not 11).

Grup'un, 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerindeki gerçeğe uygun değeri ile ölçülmüş varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Varlıklar	31 Aralık 2023			
	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	21.925.156.162	-	21.925.156.162
Toplam varlıklar	-	21.925.156.162	-	21.925.156.162

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Varlıklar	31 Aralık 2022			Toplam
	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	20.654.961.381	-	20.654.961.381
Toplam varlıklar	-	20.654.961.381	-	20.654.961.381

Grup'un finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki gibidir:

- Seviye 1: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci kategoride belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Grup, gerçeğe uygun değer tespiti için kullanılan yöntemle ilişkin detayları Not 2 ve 11'de açıklamıştır.
- Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Grup, gerçeğe uygun değer tespiti için kullanılan yöntemle ilişkin detayları Not 2 ve 11'de açıklamıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Gerçeğe uygun değeri gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin iskonto oranlarında %0,5 oranında artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit kalması durumunda, sırasıyla kar 596.289.882 TL az, 614.496.916 TL fazla olacaktı (31 Aralık 2022: 547.383.149 TL az, 568.008.795 TL fazla olacaktı). 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla gelir indirgeme yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Akasya	23,5%	0,5%	400.000.000	(390.000.000)
Akbatı	23,5%	0,5%	170.000.000	(160.000.000)
Erenköy	23,0%	0,5%	44.496.916	(46.289.882)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

31 Aralık 2022	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Akasya	28,0%	0,5%	373.969.874	(360.464.655)
Akbatı	28,0%	0,5%	149.467.847	(144.077.535)
Erenköy	Değişken(*)	0,5%	44.571.074	(42.840.959)

(*) Erenköy projesi yıl sonu değerlemesi için bağımsız değerlendirme şirketi tarafından yıllar içinde enflasyona paralel olarak değişen ve enflasyon üzerine belirli bir risk primi eklenerek öngörülen bir iskonto oranı kullanılmıştır. İlgili oranlar Şirket tarafından yapılan 2 Ocak 2023 tarihli KAP açıklamasının ekindeki değerlendirme raporunda görülmektedir.

NOT 31 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Borçlanma aracı ihracı için SPK başvurusu

Şirket'in 25 Ocak 2024 tarihli özel durum açıklamasında, Yönetim Kurulu, Şirket'in yurtiçinde 1.000.000.000 TL tutarına kadar, Türk Lirası cinsinden, 5 yıla kadar çeşitli vadelerde, yurt içinde halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılmak üzere ve/veya tahsisli olarak, bir veya birden çok seferde, her türlü tahvil ve/veya finansman bonosu ve niteliği itibarıyla borçlanma aracı olduğu Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilecek her türlü borçlanma aracı ihraç etmesine ilişkin olarak ihraç belgesinin/belgelerinin onaylanması talebiyle başvuru yapılmasına karar verildiği bildirilmiştir. Bu hususta Sermaye Piyasası Kurulu'na 26 Ocak 2024 tarihinde başvuru yapılmıştır.

NOT 32 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 32 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A Para ve sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	760.697.493	903.162.470
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)	22.343.162.352	21.028.054.439
C İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	46.153.339	674.486.985
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	38.486.423	43.497.024
Diğer varlıklar		694.135.462	856.467.171
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	23.882.635.069	23.505.668.089
E Finansal borçlar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.689.593.682	5.762.483.361
Diğer finansal yükümlülükler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	214.657.797	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	591.871.592	504.115.641
I Özkaynaklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	20.232.668.025	16.903.759.440
Diğer kaynaklar		153.843.973	335.309.647
D Toplam kaynaklar (pasif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	23.882.635.069	23.505.668.089

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	31 Aralık 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)	760.325.749	902.682.950
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)	18.262.568	148.054.374
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	37.623.123	40.359.998
J Gayri nakdi krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	7.045.863	7.510.575
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)	172.687.669	734.666.582

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 32 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 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)	94	89	≥51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler ((A+C-A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3	7	≤49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları ((A3+B1+C1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	1>	1>	≤49
5 Atıl tutulan arsa/araziler (B2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)	-	-	≤20
6 İşletmeciler şirkete iştirak (C2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	1>	1>	≤10
7 Borçlanma sınırı (E+G+H+J)/I	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	17	37	≤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)	3	4	≤10
9 Tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	1	3	≤10

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Akyaşam	37.623.123	40.359.998
Aksu Real Estate	9.732.352	11.695.433
WMG London	8.530.216	136.358.941
Karlıtepe	-	497.768.046
	55.885.691	686.182.418

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