

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

SAYFA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKİŞ TABLOLARI.....	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR..	6-43
NOT 1 ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	6-10
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	10-16
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	16-17
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	18
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	19
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	20-23
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	23-24
NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	24
NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	25
NOT 10 TÜREV ARAÇLAR.....	26-27
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	28-29
NOT 12 PROJE HALİNDEKİ STOKLAR	29
NOT 13 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	29-30
NOT 14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	30
NOT 15 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE BORÇLAR	30-32
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	33
NOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ.....	33
NOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	34
NOT 19 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	34
NOT 20 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	35
NOT 21 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	35
NOT 22 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	36-38
NOT 23 YABANCI PARA POZİSYONU.....	38-40
NOT 24 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	41
NOT 25 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	41-43

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA, ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 30 Eylül 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		1.417.025.476	2.198.238.159
Nakit ve nakit benzerleri	4	611.952.604	1.068.624.923
Finansal yatırımlar	5	1.042.568	67.279.939
Ticari alacaklar		159.248.260	214.489.498
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	22	511.595	22.941
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	158.736.665	214.466.557
Diğer alacaklar		18.988.105	15.564.375
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	18.988.105	15.564.375
Proje halindeki stoklar	12	567.352.782	567.352.782
Stoklar	12	1.611.375	1.455.586
Peşin ödenmiş giderler	9	40.582.383	194.515.354
Türev araçlar	10	7.798.921	66.059.107
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		7.798.921	66.059.107
Diğer dönen varlıklar		8.448.478	2.896.595
Duran varlıklar		30.306.988.273	30.314.838.304
Diğer alacaklar		66.816.902	54.969.353
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	22	64.526.162	52.287.785
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	2.290.740	2.681.568
Finansal yatırımlar	5	49.048.763	38.419.582
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	-	11.589.181
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	29.787.694.681	29.787.591.826
Maddi duran varlıklar		235.052.996	237.629.167
Maddi olmayan duran varlıklar		36.454.271	39.017.921
- Şerefiye		6.848.523	6.848.523
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		29.605.748	32.169.398
Peşin ödenmiş giderler	9	120.158.642	131.663.886
Türev araçlar	10	-	2.746.888
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		-	2.746.888
Ertelenmiş vergi varlığı		618.046	2.489.205
Diğer duran varlıklar	14	11.143.972	8.721.295
Toplam varlıklar		31.724.013.749	32.513.076.463

1 Ocak - 30 Eylül 2024 hesap dönemine ait özet konsolide finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 6 Kasım 2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 VE 31 ARALIK 2023 TARİHLERİ İTİBARIYLA, ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 30 Eylül 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		2.104.779.232	2.349.227.394
Kısa vadeli borçlanmalar	6	-	573.925.473
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	1.602.474.980	725.942.162
Ticari borçlar		91.326.083	71.778.460
- İlişkili taraflara ticari borçlar	22	50.956.586	34.036.936
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	40.369.497	37.741.524
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		26.199.205	34.229.346
Diğer borçlar		297.063.006	882.475.612
- İlişkili taraflara diğer borçlar	22	250.436.242	804.118.760
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	46.626.764	78.356.852
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	65.048.466	42.009.998
Türev araçlar	10	2.237.176	-
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		2.237.176	-
Kısa vadeli karşılıklar	15	20.430.316	15.643.389
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		5.022.362	3.423.556
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		15.407.954	12.219.833
Dönem karı vergi yükümlülüğü		-	3.222.954
Uzun vadeli yükümlülükler		508.524.149	2.675.677.392
Uzun vadeli borçlanmalar	6	487.719.525	2.645.858.314
Ticari borçlar		10.923.966	15.100.952
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	10.923.966	15.100.952
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	26.632	4.521.912
Uzun vadeli karşılıklar		9.854.026	10.196.214
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		9.854.026	10.196.214
Özkaynaklar		29.110.710.368	27.488.171.677
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		29.110.710.368	27.488.171.677
Ödenmiş sermaye		805.000.000	805.000.000
Sermaye düzeltme farkları		8.163.741.026	8.163.741.026
Birleşme denkleştirme hesabı		7.334.655.516	7.334.655.516
Paylara ilişkin primler		376.165.690	376.165.690
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		(3.695.448)	(2.865.900)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(3.695.448)	(2.865.900)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		128.534.554	149.608.414
- Yabancı para çevrim farkları		100.969.299	89.173.664
- Nakit akış riskinden korunma kazançları		27.565.255	60.434.750
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		1.301.962.444	1.240.724.623
Diğer yedekler		460.975.797	460.975.797
Geçmiş yıllar karları		8.830.267.491	4.397.353.594
Net dönem karı		1.713.103.298	4.562.812.917
Toplam kaynaklar		31.724.013.749	32.513.076.463

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 VE 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2024	Sınırlı incelemeden geçmiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2024	Sınırlı incelemeden geçmiş 1 Ocak - 30 Eylül 2023	Sınırlı incelemeden geçmiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2023
KAR VEYA ZARAR KISMI				
Hasılat	16	2.257.187.181	734.579.619	2.786.060.556
Satışların maliyeti (-)	16	(545.290.044)	(174.677.215)	(1.004.370.205)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		1.711.897.137	559.902.404	1.781.690.351
Genel yönetim giderleri (-)	17	(151.645.014)	(49.469.308)	(154.177.085)
Pazarlama giderleri (-)	17	(22.940.146)	(7.059.249)	(16.649.152)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	46.546.475	15.396.909	61.944.125
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(33.633.385)	(9.048.628)	(44.309.280)
Esas faaliyet karı		1.550.225.067	509.722.128	1.628.498.959
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	19	126.814	(943.056)	92.307.566
Yatırım faaliyetlerinden giderler	19	-	-	(389.844.059)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) payları	13	(20.196.211)	(8.799.839)	(129.089.744)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı		1.530.155.670	499.979.233	1.201.872.722
Finansman gelirleri	20	302.209.353	95.183.034	833.208.127
Finansman giderleri (-)	20	(890.119.121)	(213.515.787)	(2.128.655.212)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		772.413.037	159.134.808	2.051.134.629
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		1.714.658.939	540.781.288	1.957.560.266
Dönem vergi geliri/(gideri)		-	-	(5.477.314)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)		(1.555.641)	257.141	(566.501)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)		1.713.103.298	541.038.429	1.951.516.451
DÖNEM KARI/(ZARARI)		1.713.103.298	541.038.429	1.951.516.451
Dönem karının/(zararının) dağılımı:				
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-
Ana ortaklık payları		1.713.103.298	541.038.429	1.951.516.451
Pay başına kazanç/(kayıp)	21	2,13	0,67	2,42
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)				
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(829.548)	(2.677.609)	11.001.538
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		(829.548)	(2.677.609)	5.130.214
Diğer yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları/(kayıpları)		-	-	5.871.324
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		(21.073.860)	(17.797.459)	(134.219.076)
Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir/(gider)	10	(32.869.495)	(17.461.437)	(142.816.416)
Yurtdışındaki işletmelerin çevrimine ilişkin yabancı para çevrim farkları		11.795.635	(336.022)	8.597.340
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		(21.903.408)	(20.475.068)	(123.217.538)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		1.691.199.890	520.563.361	1.828.298.913
Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı:				
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-
Ana ortaklık payları		1.691.199.890	520.563.361	1.828.298.913

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 VE 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

ÖNCEKİ DÖNEM	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Tanımlanmış Fayda Planları	Diğer Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (1)	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		
				Yeniden Ölçüm Kayıpları(1)								Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	Özkaynaklar Toplamı
1 Ocak 2023 itibarıyla bakiye	805.000.000	8.163.741.026	376.165.690	(5.942.280)	6.150.674	72.643.518	221.446.629	7.334.655.516	(48.724.793)	460.975.797	1.289.449.416	(1.002.960.867)	5.292.904.807	22.965.505.133
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.292.904.807	(5.292.904.807)	-
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen (azalış)/artış	-	-	-	-	-	-	-	-	48.724.793	-	(48.724.793)	96.324.001	-	96.324.001
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	5.130.214	5.871.324	8.597.340	(142.816.416)	-	-	-	-	-	1.951.516.451	1.828.298.913
30 Eylül 2023 itibarıyla bakiye	805.000.000	8.163.741.026	376.165.690	(812.066)	12.021.998	81.240.858	78.630.213	7.334.655.516	-	460.975.797	1.240.724.623	4.386.267.941	1.951.516.451	24.890.128.047
CARİ DÖNEM														
1 Ocak 2024 itibarıyla bakiye	805.000.000	8.163.741.026	376.165.690	(2.865.900)	-	89.173.664	60.434.750	7.334.655.516	-	460.975.797	1.240.724.623	4.397.353.594	4.562.812.917	27.488.171.677
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	61.237.821	4.501.575.096	(4.562.812.917)	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(68.661.199)	-	(68.661.199)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(829.548)	-	11.795.635	(32.869.495)	-	-	-	-	-	1.713.103.298	1.691.199.890
30 Eylül 2024 itibarıyla bakiye	805.000.000	8.163.741.026	376.165.690	(3.695.448)	-	100.969.299	27.565.255	7.334.655.516	-	460.975.797	1.301.962.444	8.830.267.491	1.713.103.298	29.110.710.368

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 VE 2023 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKİŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı inceleme den geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2024	Sınırlı inceleme den geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2023
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KULLANILAN NAKİT AKIŞLARI		1.161.842.767	1.635.681.714
Dönem karı/(zararı)		1.713.103.298	1.951.516.451
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(351.355.308)	(806.843.326)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	3	19.999.881	20.173.884
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		17.512.882	(2.862.482)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	361.565.740	653.448.074
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		259.537.328	420.824.859
Vergi Gideri İle İlgili Düzeltmeler		1.555.641	6.043.815
Gerçeğe uygun değer (kazançları) / kayıpları ile ilgili düzeltmeler, net	11	-	310.916.065
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	13	20.196.211	129.089.744
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	19	-	(51.741.487)
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler		1.510.610	1.994.291
Parasal pozisyon kazanç ve kayıplarıyla ilgili düzeltmeler		(1.033.233.601)	(2.294.730.089)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		280.933.415	944.617.186
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(155.789)	523.819.338
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		99.073.544	110.986.065
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		13.356.345	(34.726.328)
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)		55.608.190	(1.322.894)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		113.051.125	345.861.005
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/(artış)		(22.578.193)	280.895.146
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		135.629.318	64.965.859
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		1.642.681.405	2.089.290.311
Vergi iadeleri/(ödemeleri)		(474.827.671)	(442.065.060)
Diğer nakit çıkışları		(6.010.967)	(11.543.537)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KULLANILAN NAKİT AKIŞLARI		(32.702.860)	57.707.553
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları	13	(15.528.296)	(11.900.445)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(15.045.443)	(9.463.843)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		185.749	865.635
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	94.719.457
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(2.314.870)	(3.081.588)
Diğer nakit çıkışları		-	(13.431.663)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KULLANILAN NAKİT AKIŞLARI		(1.421.778.521)	(1.608.770.571)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını satmasından kaynaklanan nakit girişleri		-	107.261.733
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		-	(10.937.732)
Ödenen temettüleri		(68.661.199)	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	-	2.286.159.808
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(996.181.984)	(3.761.324.487)
Türev araçlardan nakit girişleri		85.335.659	374.108.179
Türev araçlardan nakit çıkışları		(8.965.615)	(21.141.801)
Ödenen faiz	6	(586.556.132)	(661.402.828)
Alınan faiz		132.133.771	75.044.224
Diğer nakit çıkışları	4	21.116.979	3.462.333
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış		(292.638.614)	84.618.696
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		38.192.869	259.951.631
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(254.445.745)	344.570.327
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	924.925.829	1.124.967.793
F. Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp kazanç etkisi		(181.109.595)	(466.365.009)
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	489.370.489	1.003.173.111

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden 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 birleşmesine, birleşmenin şirketlerin SPK'nın ilgili düzenlemelerine göre hazırlanan 30 Haziran 2012 tarihli bilançoları üzerinden ve Ak-Al'ın 30 Haziran 2012 tarihli bilançosunun tüm aktif ve pasiflerinin bir bütün halinde Akiş GYO'ya devrolunması suretiyle gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup söz konusu birleşme işlemi Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

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

Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. ("Karlıtepe")'nin bütün aktif ve pasifleriyle birlikte Şirket tarafından devralınması suretiyle "Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme" hükümleri çerçevesinde Şirket bünyesinde birleşmesine 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.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Raif Ali Dinçkök	14,92	120.138.980
Akkök Holding A.Ş.	14,66	118.039.924
Alize Dinçkök	8,98	72.297.587
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	8,15	65.593.126
Alina Dinçkök	5,67	45.661.757
Diğer, halka açık hisseler dahil (*)	47,62	383.268.626
Toplam ödenmiş sermaye	100,00	805.000.000

(*) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Akış GYO hisselerinin %47,23'lük kısmı Borsa İstanbul A.Ş. ("BİST")'de fiili dolaşımdadır.

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

30 Eylül 2024 itibarıyla, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 36.353.240 adet pay karşılığı 36.353.240 TL'den oluşmaktadır. (31 Aralık 2023: A grubu 36.353.240 adet pay karşılığı 36.353.240 TL'den oluşmaktadır.) Kalan paylar B grubunu temsil etmektedir. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin beş adedi A grubu pay sahiplerinin oy çokluğuyla göstereceği adaylar arasından olmak üzere Genel Kurul tarafından seçilir.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 10.000.000.000 TL'dir (31 Aralık 2023: 2.000.000.000 TL). Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 805.000.000 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 805.000.000 adet paydan oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 805.000.000 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 805.000.000 adet paydan oluşmaktadır).

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 251 kişidir (31 Aralık 2023: 265 kişi).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Bağlı Ortaklıklar

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

Bağlı Ortaklıklar

Faaliyet konusu

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

	30 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Aksu Real Estate	100,00	100,00	100,00	100,00
Akyaşam	100,00	100,00	100,00	100,00
Akasya Çocuk	100,00	100,00	100,00	100,00

Akyaşam

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

Aksu Real Estate

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

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

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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

İş Ortaklıkları (Devamı)

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

	30 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
WMG London Developments L.P	89,50	89,50	89,30	89,30

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

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

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık

Faaliyet konusu

Müteşebbis Ortak

Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı

Gayrimenkul yatırımları

Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.

	30 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı	50,00	50,00	50,00	50,00

Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Finansal tabloların onaylanması

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren döneme ait özet konsolide finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 6 Kasım 2024 tarihinde onaylanmıştır.

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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 ("KGK") 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, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 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.

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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

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	Bileşik Enflasyon Oranı
30 Eylül 2024	2.526,16	1,000	%343
31 Aralık 2023	1.859,38	1,359	%268
30 Eylül 2023	1.691,04	1,494	%254

Grup'un 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 Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda parasal kayıp/kazanç hesabına kaydedilmiştir.

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 düzenlenmiştir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulmuştur.

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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

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 dönerselliği

Grup'un 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dokuz aylık performans sonuçlarına, faaliyetlerinin dönerselliğinden kaynaklanan herhangi bir etki bulunmamaktadır.

İşletmenin sürekliliği

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

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

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.

TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

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

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

TSRS 1, Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu 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.

Bununla birlikte, KGK'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararı'nda belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli "Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı" kapsamında sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacak işletmelerin belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır.

Söz konusu değişikliklerin Grup'un konsolide finansal durumu veya performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

ii) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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

TFRS 17, Sigorta Sözleşmeleri

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

Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 6 Nisan 2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir. Diğer taraftan TFRS 17'nin uygulama tarihi KGK tarafından 1 Ocak 2025 tarihine ertelenmiştir.

TMS 21, Değiştirilebilirliğin Eksikliği

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

TFRS 9 ve TFRS 7'deki Finansal Araçların sınıflandırma ve ölçümüne ilişkin değişiklikler

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. (Erken uygulamaya izin verilir.) Bu değişiklikler:

- Elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- Bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- Nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.

UFRS 18, Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için mali tablolarda gerekli açıklamalar; ve
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayırtırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

UFRS 19, Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır. Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,
- TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan özet konsolide finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

Önceki raporlama dönemine ait karşılaştırmalı bilgiler, 30 Eylül 2024 satın alım gücünden ifade edilmiştir. Grup'un, detayları Not 2.1'de açıklanan TMS 29 standardı uygulaması nedeniyle yapılan düzeltmeler dışında, 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarında yaptığı herhangi bir düzeltme bulunmamaktadır.

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları, 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap döneminde kullanılan muhasebe politikaları ile uyumludur. Bu ara dönem özet konsolide finansal tablolar 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait yıllık finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.5. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla ara dönem özet konsolide finansal tablolardaki önemli muhasebe tahmin ve varsayımları, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolarda detaylı olarak açıklanan önemli muhasebe tahmin ve varsayımları ile tutarlıdır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

30 Eylül 2024 tarihli finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

a) Cari oran dengesi

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Grup'un dönen varlıkları 1.417.025.476 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 2.104.779.232 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 687.753.756 TL aşmıştır. Grup, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir. Bunun dışında Grup'un, takip eden yıl içerisinde yaklaşık 2.985 milyon TL kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

b) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

2024 yılına ait yatırım amaçlı gayrimenkul değerleri 30 Eylül 2024 satın alım gücü ile hesaplanarak belirtilmiştir.

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 - 30 Eylül 2024	Akasya Projesi	Akbatı Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	1.570.593.663	621.117.239	65.476.279	-	2.257.187.181
Satışların maliyeti (-)	(380.725.382)	(163.358.486)	(1.206.176)	-	(545.290.044)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	1.189.868.281	457.758.753	64.270.103	-	1.711.897.137
Genel yönetim giderleri (-)	(34.943.209)	(1.700.185)	(3.121.513)	(111.880.107)	(151.645.014)
Pazarlama giderleri (-)	(19.813.826)	(3.126.320)	-	-	(22.940.146)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18.581.201	15.458.492	10.644.803	1.861.979	46.546.475
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(11.671.884)	(16.501.745)	(826.364)	(4.633.392)	(33.633.385)
Esas faaliyet karı/(zararı)	1.142.020.563	451.888.995	70.967.029	(114.651.520)	1.550.225.067
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	126.814	-	126.814
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelirler/(giderler)	-	-	-	(20.196.211)	(20.196.211)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	1.142.020.563	451.888.995	71.093.843	(134.847.731)	1.530.155.670
Finansman gelirleri	71.379.331	-	23.422.037	207.407.985	302.209.353
Finansman giderleri (-)	(638.311.891)	(15.396)	(110.537.321)	(141.254.513)	(890.119.121)
Parasal kazanç/(kayıp), net	522.332.668	215.195.370	29.063.330	5.821.669	772.413.037
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	1.097.420.671	667.068.969	13.041.889	(62.872.590)	1.714.658.939
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(1.550.969)	(4.672)	-	-	(1.555.641)
Dönem karı/(zararı)	1.095.869.702	667.064.297	13.041.889	(62.872.590)	1.713.103.298

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

1 Ocak - 30 Eylül 2023	Akasya Projesi	Akbatı Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	1.499.395.399	600.971.646	685.693.511	-	2.786.060.556
Satışların maliyeti (-)	(346.404.290)	(150.476.708)	(507.489.207)	-	(1.004.370.205)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	1.152.991.109	450.494.938	178.204.304	-	1.781.690.351
Genel yönetim giderleri (-)	(28.877.861)	(2.930.660)	(5.924.237)	(116.444.327)	(154.177.085)
Pazarlama giderleri (-)	(14.268.067)	(2.381.085)	-	-	(16.649.152)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	33.282.651	17.700.628	6.371.993	4.588.853	61.944.125
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(22.530.905)	(11.283.449)	(1.357.079)	(9.137.847)	(44.309.280)
Esas faaliyet karı/(zararı)	1.120.596.927	451.600.372	177.294.981	(120.993.321)	1.628.498.959
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	55.504.544	-	36.803.022	-	92.307.566
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	(269.369.036)	(82.113.108)	(456.856)	(37.905.059)	(389.844.059)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelirler/(giderler)	-	-	-	(129.089.744)	(129.089.744)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	906.732.435	369.487.264	213.641.147	(287.988.124)	1.201.872.722
Finansman gelirleri	318.158.800	-	37.405.299	477.644.028	833.208.127
Finansman giderleri (-)	(1.558.867.457)	(4.948)	(187.130.865)	(382.651.942)	(2.128.655.212)
Parasal kazanç/(kayıp), net	1.243.747.155	614.536.003	180.195.405	12.656.066	2.051.134.629
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	909.770.933	984.018.319	244.110.986	(180.339.972)	1.957.560.266
Dönem Vergi Gideri/Geliri	(3.150.496)	(2.326.818)	-	-	(5.477.314)
Ertelemiş Vergi Gideri/Geliri	(1.223.995)	657.494	-	-	(566.501)
Dönem karı/(zararı)	905.396.442	982.348.995	244.110.986	(180.339.972)	1.951.516.451

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla bölüm varlıkları ve yükümlülükleri:

	30 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
	Varlık	Yükümlülük	Varlık	Yükümlülük
Akasya Projesi	20.197.637.966	511.959.060	20.354.324.307	2.910.085.208
Akbatı Projesi	8.127.403.049	17.117.741	8.177.472.361	19.511.422
Diğer	2.789.155.923	1.693.816.837	2.790.996.697	554.040.325
Dağıtılmamış	609.816.811	390.409.743	1.190.283.098	1.541.267.831
Toplam	31.724.013.749	2.613.303.381	32.513.076.463	5.024.904.786

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ilişkin yatırım harcamaları ve amortisman giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024		30 Eylül 2023	
	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri
Akasya Projesi	8.561.714	11.554.075	9.647.744	9.880.549
Akbatı Projesi	7.702.444	6.220.854	2.340.790	3.820.642
Diğer	-	-	50.919	-
Dağıtılmamış	1.096.155	2.224.952	505.978	6.472.693
Toplam	17.360.313	19.999.881	12.545.431	20.173.884

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kasa	351.507	422.354
Banka	437.255.352	1.068.202.569
- Vadesiz mevduat	128.029.251	153.253.599
- Vadeli mevduat	309.226.101	914.948.970
Likit fonlar	174.345.745	-
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	611.952.604	1.068.624.923
Blokeli mevduatlar (-)	(122.582.115)	(143.699.094)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	489.370.489	924.925.829

30 Eylül 2024 tarihinde, Grup'un kullanmış olduğu kredilere ilişkin 122.582.115 TL blokeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 143.699.094 TL).

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
30 güne kadar	309.226.101	914.948.970
	309.226.101	914.948.970

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
ABD Doları	254.288.205	283.724.640
Avro	115.785	87.106
İngiliz Sterlini	684	10.019
Diğer	420.285	487.273
	254.824.959	284.309.038

Vadeli mevduatlara ilişkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024 (%)	31 Aralık 2023 (%)
Türk Lirası	48,25-50,00	40,00 - 46,50
ABD Doları	1,50-1,75	2,85

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri (*)	1.042.568	67.279.939
	1.042.568	67.279.939

(*) 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, 745.345 TL ve 297.223 TL'dir (31 Aralık 2023: İlgili bakiyeler sırasıyla, 1.792.532 TL ve 65.487.407 TL'dir).

Grup'un uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Navlungo Lojistik ve Teknoloji A.Ş.	20.307.102	20.313.986
FBO Angellist Clients	12.939.571	14.576.359
Akkök Next	7.725.502	271.721
Venuex Bilişim Teknolojileri A.Ş.	5.511.343	2.506.391
Fintegre Teknoloji Ticaret A.Ş.	1.815.276	-
Cartell Teknoloji ve Lojistik A.Ş.	749.967	751.121
Diğer	2	4
	49.048.763	38.419.582

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	-	165.994.933
İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler	-	407.930.540
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	-	573.925.473
Banka kredileri	1.507.619.321	620.972.153
Finansal kiralama yükümlülükleri	94.855.659	104.970.009
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	1.602.474.980	725.942.162
Banka kredileri	389.387.614	2.459.193.509
Finansal kiralama yükümlülükleri	98.331.911	186.664.805
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	487.719.525	2.645.858.314
	2024	2023
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	3.945.725.949	7.828.929.519
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	-	2.286.159.808
Anapara ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(996.181.984)	(3.761.324.487)
Ödenen faiz	(586.556.132)	(661.402.828)
Tahakkuk	433.383.638	698.449.552
Kur farkı	253.343.008	1.290.947.859
Parasal kayıp/kazanç, net	(959.519.974)	(2.570.327.780)
30 Eylül itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	2.090.194.505	5.111.431.643

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

a) Banka kredileri

	30 Eylül 2024			31 Aralık 2023		
	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	165.994.933	165.994.933
			-			165.994.933
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:						
ABD Doları cinsinden krediler	11,00	34.862.732	1.189.551.279	10,46	5.333.078	213.295.595
TL cinsinden krediler	40,33	318.068.042	318.068.042	40,42	407.676.558	407.676.558
			1.507.619.321			620.972.153
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:						
ABD Doları cinsinden krediler	10,70	7.729.742	263.746.527	10,86	42.043.295	1.681.514.805
TL cinsinden krediler	36,11	125.641.087	125.641.087	41,64	777.678.704	777.678.704
			389.387.614			2.459.193.509

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

Banka kredileri:	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
2025	280.838.997	2.004.026.195
2026	51.711.877	158.453.505
2027	31.913.545	132.380.291
2028	24.923.195	164.333.518
	389.387.614	2.459.193.509

b) İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla ihraç edilmiş ve tedavülde olan tahvil, bono ve senet bulunmamaktadır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ihraç edilmiş tahvil, bono ve senetler detayı aşağıdaki gibidir:

ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRFAIGY12415	39,50	255.000.000	20 Temmuz 2023	10 Ocak 2024	407.930.540
					407.930.540

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.

c) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Brüt finansal kiralama yükümlülükleri - minimum kira ödemeleri:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
1 yıla kadar	107.791.043	122.037.732
1 - 5 yıl	152.703.977	317.298.101
Finansal kiralama yükümlülükleri		
gerçekleşmemiş finansman gideri	(67.307.450)	(147.701.019)
Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	193.187.570	291.634.814

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin vade kısıtlımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
1 yıla kadar	94.855.659	104.970.009
1 - 5 yıl	98.331.911	186.664.805
Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	193.187.570	291.634.814

30 Eylül 2024 ve 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, 177.650.000 TL bedel ile Sat-Kirala-Geri Al yöntemiyle, ilgili bağımsız bölümler sözleşme vadesi sonunda geri alınmak üzere Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'ye 30 Mart 2023 tarihinde satılmıştır.

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

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alıcılar	155.849.066	214.413.455
Alacak senetleri	30.377.707	29.432.599
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 22)	511.595	22.941
	186.738.368	243.868.995
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılıkları	(25.350.608)	(28.172.624)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(2.139.500)	(1.206.873)
	159.248.260	214.489.498

Beklenen kredi zarar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(28.172.624)	(41.941.603)
Dönem karşılık gideri (Not 18)	(10.690.446)	(8.432.296)
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 18)	5.368.784	6.434.209
Parasal kayıp/kazanç, net	8.143.678	14.392.016
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	(25.350.608)	(29.547.674)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Not 22)	50.956.586	34.036.936
Tedarikçilere borçlar	40.369.497	37.741.524
	91.326.083	71.778.460
Uzun vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	10.923.966	15.100.952
	10.923.966	15.100.952

NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	10.457.855	8.353.290
Vergi alacakları	-	3.211.601
Diğer (*)	12.407.597	9.267.261
	22.865.452	20.832.152
Beklenen kredi zarar karşılıkları (-)	(3.877.347)	(5.267.777)
	18.988.105	15.564.375

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

	2024	2023
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(5.267.777)	-
Dönem karşılık gideri (Not 18)	-	(6.401.942)
Parasal kayıp/kazanç, net	1.390.430	609.767
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	(3.877.347)	(5.792.175)

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	2.290.740	2.681.568
	2.290.740	2.681.568

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	43.301.472	74.318.194
Sosyal güvenlik prim borçları	3.229.162	3.965.512
Diğer	96.130	73.146
	46.626.764	78.356.852

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenen sigorta gideri	21.896.620	6.032.837
Peşin ödenen finansman giderleri (***)	11.757.497	177.093.769
Peşin ödenen proje giderleri (**)	1.020.293	2.515.853
Proje kapsamında verilen avanslar	577.323	914.076
Tedarikçilere verilen avanslar	502.759	2.853.378
Diğer	4.827.891	5.105.441
	40.582.383	194.515.354

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Proje kapsamında verilen avanslar (*)	104.167.639	103.710.417
Peşin ödenen proje giderleri (**)	10.535.562	15.353.281
Peşin ödenen finansman giderleri (***)	4.749.428	11.120.298
Diğer	706.013	1.479.890
	120.158.642	131.663.886

- (*) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla proje kapsamında verilen avanslar, Akış - Mudanya Adi Ortaklığı'nın Beykoz Arsaları kapsamında verdiği uzun vadeli avansları içermektedir.
- (**) Sözleşme kapsamında ilgili dönemlerde gelir tablosuna kaydedilecektir.
- (***) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla ödenen veya tahakkuk eden finansman kaynaklı giderlerden oluşmaktadır.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar - Akasya projesi	37.123.337	24.415.213
Alınan avanslar - Diğer	13.644.368	-
Sponsorluk	9.903.451	12.021.494
Alınan avanslar - Akbatı projesi	4.349.783	5.241.531
Katkı payı gelirleri	27.527	331.760
	65.048.466	42.009.998

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar - Akbatı projesi	26.632	238.687
Alınan avanslar - Akasya Projesi	-	4.252.687
Katkı payı gelirleri	-	30.538
	26.632	4.521.912

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 10 - TÜREV ARAÇLAR

Riskten korunma muhasebesine konu olan türev araçlar

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

8 Şubat 2021 tarihinde değişken faiz oranlı ve 2025 vadeli kredilerin, vade sonuna kadar oluşacak faiz ödemeleri için faiz takası işlemleri yapılmıştır. Bu faiz takası işlemleri, Şirket'e değişken nakit girişleri sağlarken, belirli bir takvimde, önceden kontrat ile belirlenmiş oranlarda sabit nakit çıkışları sağlamaktadır. Faiz takasından kaynaklanacak nakit giriş ve çıkışları ile kredilerin değişken faiz ödemelerinin uyumu neticesinde bu türev işlemler ve ilgili krediler nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu edilmiştir. Böylece bu türev araçların gerçeğe uygun değer değişimi kredilerin ileri dönemlerdeki ödemeleri gerçekleşene kadar özkaynaklar altında sınıflandırılmıştır. 14 Şubat 2024 tarihinde kalan anaparası 14.270.911 ABD Doları tutarındaki kredi, riskten korunan kalemin ortadan kalkması nedeniyle mevcut riskten korunma muhasebesinden çıkartılmış, bu kredilere ilişkin özkaynaklarda bekleyen riskten korunma fonu, gelir tablosuna transfer edilmiştir.

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.

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. 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, bu türev işlemlerin vadesi gelmiştir.

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. 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, bu türev işlemlerin vadesi gelmiştir.

Gerçeğe uygun değeri kara/zarara yansıtılan türev araçlar

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 10 - TÜREV ARAÇLAR (Devamı)

Türev araçlar ve gerçeğe uygun değerlerini gösteren tablolar aşağıdadır:

30 Eylül 2024	Ravıç değerkler				
	Alım Kontrat Tutarı (ABD Doları)	Alım Kontrat Tutarı (TL)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Varlıklar	Yükümlölükler
<i>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</i>					
Faiz takas işlemleri	-	226.500.000	226.500.000	7.798.921	-
Döviz alım-satım hakkı	1.750.000	-	62.798.750	-	2.237.176
Kısa vadeli türev araçlar	1.750.000	226.500.000	289.298.750	7.798.921	2.237.176
Uzun vadeli türev araçlar	-	-	-	-	-
Toplam türev araçlar	1.750.000	226.500.000	289.298.750	7.798.921	2.237.176
31 Aralık 2023	Ravıç değerkler				
	Alım Kontrat Tutarı (ABD Doları)	Alım Kontrat Tutarı (TL)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Varlıklar	Yükümlölükler
<i>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</i>					
Faiz takas işlemleri	-	163.847.571	163.847.571	7.869.284	-
Döviz alım-satım hakkı	14.958.000	-	600.367.021	58.189.823	-
Kısa vadeli türev araçlar	14.958.000	163.847.571	764.214.592	66.059.107	-
<i>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</i>					
Faiz takas işlemleri	-	266.761.779	266.761.779	2.746.888	-
Uzun vadeli türev araçlar	-	266.761.779	266.761.779	2.746.888	-
Toplam türev araçlar	14.958.000	430.609.350	1.030.976.371	68.805.995	-

30 Eylül 2024 itibarıyla Gerçeğe uygun değerk farkı gelir/(gidere) yansıtılan türev finansal varlıklar/(yükümlölükler), net: (35.069.894) TL ve Diğer kapsamlı gelirlere yansıtılan nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları): (32.869.495) TL'dir. (30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ilgili tutarlar sırasıyla: 258.536.137 TL ve (142.816.416) TL'dir.)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	2024	2023
Dönem başı kayıtlı değer, 1 Ocak	29.787.591.826	28.061.900.872
Dönem içi ilaveler	2.314.870	3.081.588
- Direkt alımlar	2.314.870	3.081.588
Gerçeğe uygun değer artışları	-	(310.916.065)
Yabancı para çevrim farkları	(2.212.015)	(2.292.740)
Çıkışlar	-	(42.977.970)
Net kayıtlı değer, 30 Eylül	29.787.694.681	27.708.795.685

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	Yabancı para çevrim farkları	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer artışları	30 Eylül 2024
Akasya AVM	19.550.303.003	-	270.537	-	-	19.550.573.540
Akbatı AVM	8.029.346.126	-	2.044.333	-	-	8.031.390.459
Erenköy projesi	1.983.791.936	-	-	-	-	1.983.791.936
Sosyal tesis	151.946.205	-	-	-	-	151.946.205
Akasya ofis	59.534.001	-	-	-	-	59.534.001
Bulgaristan arsaları	12.670.555	(2.212.015)	-	-	-	10.458.540
	29.787.591.826	(2.212.015)	2.314.870	-	-	29.787.694.681

	1 Ocak 2023	Yabancı para çevrim farkları	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer artışları	30 Eylül 2023
Akasya AVM (*)	18.531.083.267	-	2.420.927	(42.977.970)	(269.369.036)	18.221.157.188
Akbatı AVM	7.443.605.957	-	609.742	-	(82.113.108)	7.362.102.591
Erenköy projesi	1.870.582.919	-	50.919	-	36.803.022	1.907.436.860
Sosyal tesis	145.509.681	-	-	-	2.218.318	147.727.999
Akasya ofis	55.965.262	-	-	-	1.544.739	57.510.001
Bulgaristan arsaları	15.153.786	(2.292.740)	-	-	-	12.861.046
	28.061.900.872	(2.292.740)	3.081.588	(42.977.970)	(310.916.065)	27.708.795.685

(*) Akasya AVM 59 nolu Bağımsız Bölüm 2023 yılı Ocak ayında satılmıştır.

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dönem itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 28.909.807.663 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2023: 28.610.206.207 TL).

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Akbatı AVM üzerinde birinci dereceden 57.723.014 ABD Doları, ikinci dereceden 500.000.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2023 itibarıyla Akbatı AVM üzerinde birinci dereceden 57.723.014 ABD Doları, ikinci dereceden 679.301.703 TL ipotek bulunmaktadır). Akbatı AVM kira alacakları Yapı Kredi'ye temliklidir.

Erenköy projesi üzerinde 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla birinci dereceden 400.000.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla birinci dereceden 543.441.362 TL ipotek bulunmaktadır). Erenköy kira alacakları Yapı Kredi'ye temliklidir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2024 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 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 476.869.795 TL ve beşinci dereceden 271.720.681 TL ipotek bulunmaktadır). Akasya AVM kira alacakları HSBC Middle East Limited'e ve HSBC Bank A.Ş.'ye rehinli olup; kira tahsilatlarından kredi ile ilgili ödenmesi gereken taksit tutarları düşüldükten sonra kalan tutar Şirket'in serbest kullanımındadır.

NOT 12 - PROJE HALİNDEKİ STOKLAR

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Proje halindeki stoklar		
Beykoz Arsaları	567.352.782	567.352.782
Toplam	567.352.782	567.352.782
Stoklar		
Diğer	1.611.375	1.455.586
Toplam	1.611.375	1.455.586

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde sigorta teminatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

NOT 13 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

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

	30 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer
WMGLondon	89,50	-	89,30	11.589.181
Toplam		-		11.589.181

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 13 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
Açılış Bakiyesi, 1 Ocak	11.589.181	185.257.722
Ödenen Sermaye	15.528.296	11.900.445
Kar ve zarardaki paylar (*)	(20.196.211)	(129.089.744)
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	(6.921.266)	(30.163.364)
	-	37.905.059
Değer düşüklüğü (-) (**)	-	(37.905.059)
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	-	-

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

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

NOT 14 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Diğer duran varlıklar		
KDV alacakları	11.143.972	8.721.295
	11.143.972	8.721.295

NOT 15 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli karşılıklar		
Dava karşılıkları	8.373.139	8.648.728
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	5.022.362	3.423.556
Diğer kısa vadeli karşılıklar	7.034.815	3.571.105
	20.430.316	15.643.389

	2024	2023
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	8.648.728	10.827.932
Dönem dava karşılık gideri (Not 18)	2.930.537	2.912.235
Konusu kalmayan karşılık (Not 18)	(543.673)	(3.508.885)
Parasal kayıp kazanç, net	(2.662.453)	(3.659.002)
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	8.373.139	6.572.280

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Verilen teminatlar		
İpotekler (*)	8.387.078.511	10.101.476.684
Teminat mektupları	10.180.968	9.572.533
	8.397.259.479	10.111.049.217

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Alınan teminatlar		
Teminat mektupları	368.195.117	337.913.782
Teminat senetleri	40.557.499	48.103.055
İpotekler	8.813.379	11.973.885
Teminat çekleri	3.842.961	4.809.754
Kefalet mektupları	3.289.774	14.533.282
	424.698.730	417.333.758

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin toplamı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası	2.985.309.075	2.752.068.167
Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası	16.972.895.412	18.363.161.369
Operasyonel kiralama gelirleri 5 yıl üzeri	32.406.989.535	36.310.121.603
	52.365.194.022	57.425.351.139

Grup'un 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Şirket tarafından verilen		
Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A.Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	8.396.556.479	10.110.777.496
B.Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	703.000	271.721
C.Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu	-	-
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	-	-
	8.397.259.479	10.111.049.217

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ yoktur. (31 Aralık 2023: Yoktur).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

TRİ'lerin orijinal para birimi bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

Verilen teminatlar	30 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	203.273.014	6.935.878.511	203.273.014	8.129.871.421
TL	1.461.380.968	1.461.380.968	1.981.177.796	1.981.177.796
		8.397.259.479		10.111.049.217

Alınan teminatlar	30 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	329.673.697	329.673.697	299.563.812	299.563.812
ABD Doları	2.753.261	93.944.019	2.913.292	116.516.644
Avro	28.320	1.081.014	28.320	1.253.302
		424.698.730		417.333.758

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 4.480.724 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 254 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Satış gelirleri				
Akasya kira gelirleri	1.410.719.261	460.297.262	1.357.750.459	492.780.218
Akbatı kira gelirleri	621.117.239	201.368.966	600.971.646	204.300.211
Bilet Satışları	68.359.525	20.789.178	61.957.069	16.329.748
Diğer kira gelirleri	65.476.278	21.816.109	59.569.019	18.305.445
Sponsorluk	33.012.314	10.441.081	23.081.531	9.138.200
Çiftelhavuzlar satış gelirleri	-	-	626.124.491	626.124.491
Diğer	58.502.564	19.867.023	56.606.341	19.232.740
	2.257.187.181	734.579.619	2.786.060.556	1.386.211.053
Satışların maliyeti				
Akasya AVM maliyetleri	(266.544.709)	(82.878.500)	(242.767.579)	(83.598.900)
Akbatı AVM maliyetleri	(163.358.486)	(55.298.348)	(150.476.708)	(50.674.208)
Çiftelhavuzlar satış maliyetleri	-	-	(506.149.830)	(506.149.830)
Diğer	(115.386.849)	(36.500.367)	(104.976.088)	(34.325.582)
	(545.290.044)	(174.677.215)	(1.004.370.205)	(674.748.520)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	1.711.897.137	559.902.404	1.781.690.351	711.462.533

NOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	75.790.331	23.811.735	68.786.560	24.942.062
Danışmanlık giderleri	42.675.644	14.994.015	40.252.719	14.954.813
Ofis giderleri	12.254.708	4.023.613	11.298.105	4.309.920
Amortisman giderleri	4.586.337	1.484.750	6.472.693	2.082.876
Ulaşım ve seyahat giderleri	2.433.819	758.622	2.401.280	716.684
Vergi, resim ve harçlar	1.642.523	483.871	11.328.094	5.242.837
Bağış yardımlar	605.084	811	4.589.976	377.697
Diğer	11.656.568	3.911.891	9.047.658	3.094.215
	151.645.014	49.469.308	154.177.085	55.721.104
Pazarlama giderleri				
Personel giderleri	15.153.281	4.812.552	12.411.232	4.209.357
Reklam giderleri	3.170.147	559.773	572.515	93.270
Danışmanlık giderleri	1.227.559	305.232	1.129.098	367.522
Kurumsal iletişim gideri	140.110	48.904	207.799	129.642
Diğer	3.249.049	1.332.788	2.328.508	1.138.991
	22.940.146	7.059.249	16.649.152	5.938.782

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Ticari alacaklara ilişkin vade farkı geliri	21.645.886	6.511.997	15.742.477	5.214.571
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri	14.912.541	7.348.596	22.241.491	3.823.717
Konusu kalmayan beklenen kredi zarar karşılıkları (Not 7)	5.368.784	474.862	6.434.209	1.380.252
Konusu kalmayan dava karşılıkları (Not 15)	543.673	261.758	3.508.885	1.635.674
Diğer	4.075.591	799.696	14.017.063	4.386.019
	46.546.475	15.396.909	61.944.125	16.440.233
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri	(13.236.415)	(6.373.554)	(16.143.098)	(6.004.532)
Beklenen kredi zarar karşılık giderleri (Not 7)	(10.690.446)	(1.304.066)	(14.834.238)	(11.499.054)
Dava karşılık giderleri (Not 15)	(2.930.537)	(564.616)	(2.912.235)	(722.128)
Reeskont gideri	(1.510.610)	(499.036)	(1.994.291)	(1.811.205)
Diğer	(5.265.377)	(307.356)	(8.425.418)	(2.019.248)
	(33.633.385)	(9.048.628)	(44.309.280)	(22.056.167)

NOT 19 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Yatırım faaliyetlerinden gelirler				
Akasya bağımsız bölüm satış karı	-	-	51.741.487	-
Gerçeğe uygun değer artışı (Not 11)	-	-	40.566.079	-
Diğer	126.814	(943.056)	-	-
	126.814	(943.056)	92.307.566	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler				
Gerçeğe uygun değer azalışı (Not 11)	-	-	(351.482.144)	(754.426)
WMG London değer düşüklüğü (Not 13)	-	-	(37.905.059)	(37.905.059)
Diğer	-	-	(456.856)	(20.841)
	-	-	(389.844.059)	(38.680.326)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 20 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Finansman gelirleri				
Faiz geliri	196.910.015	83.398.348	109.975.356	39.834.046
Kur farkı geliri	105.299.338	11.784.686	545.025.417	209.357.193
- Türev gerçekleşen kur farkı gelirleri	51.211.171	-	128.339.883	92.271.324
- Diğer kur farkı gelirleri	54.088.167	11.784.686	416.685.534	117.085.869
Türev Finansal İşlemlerden Kazanç	-	-	178.207.354	(61.743.743)
	302.209.353	95.183.034	833.208.127	187.447.496
Finansman giderleri				
Faiz giderleri	(558.475.755)	(146.707.304)	(763.423.430)	(312.619.232)
Kur farkı gideri	(268.425.409)	(66.242.520)	(1.365.231.782)	(247.640.913)
- Türev gerçekleşen kur farkı giderleri	(8.965.615)	(5.242.951)	(16.843.064)	-
- Diğer kur farkı giderleri	(259.459.794)	(60.999.569)	(1.348.388.718)	(247.640.913)
Türev finansal işlemlerden kayıp	(63.217.957)	(565.963)	-	-
	(890.119.121)	(213.515.787)	(2.128.655.212)	(560.260.145)

NOT 21 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç, ana ortaklığa ait dağıtılabilir karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirket'in 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, değeri 1 TL olan, 805.000.000 (31 Aralık 2023: 805.000.000) adet payı bulunmaktadır. Farklı pay grupları ve hissedarlara verilen herhangi bir imtiyaz yoktur. Şirketler, mevcut hissedarlara birikmiş karlardan payları oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç/(zarar) hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı çıkarılmış paylar olarak sayılır. Hisse başına kazanç hesaplamaları, ana ortaklık payına ait dağıtılabilir net dönem karının ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Sürdürülen faaliyetler				
net dönem (zararı)/karı	1.713.103.298	541.038.429	1.951.516.451	1.225.864.604
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	805.000.000	805.000.000	805.000.000	805.000.000
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(kayıp)	2,13	0,67	2,42	1,52
Ana ortaklığa ait				
net dönem (zararı)/karı	1.713.103.298	541.038.429	1.951.516.451	1.225.864.604
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	805.000.000	805.000.000	805.000.000	805.000.000
Ana ortaklığın, ortaklarına dağıtılabilir kar üzerinden hesaplanan esas ve nispi hisse başına kazanç/(kayıp)	2,13	0,67	2,42	1,52

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar		
Akkim Kimya San. ve Tic. A.Ş. ("Ak-kim")	316.712	-
Akcoat İleri Kimyasal Kaplama Malz. San. Ve Tic. A.Ş. ("Akcoat")	61.724	-
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ("Dese Gıda")	12.249	10.424
Akkök Holding A.Ş. ("Akkök Holding")	-	7.527
Diğer	120.910	4.990
	511.595	22.941

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı (*)	64.526.162	52.287.785
	64.526.162	52.287.785

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar		
Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş")	24.742.408	23.170.412
Dinkal Sigorta Acenteciliği A.Ş. ("Dinkal") (*)	20.442.961	1.371.401
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. ("Aktek")	2.524.679	3.645.462
Akkök Holding	1.702.765	5.440.749
Akenerji Elektrik Enerjisi İthalat İhracat ve Toptan Ticaret A.Ş. ("Akenerji")	681.222	-
Akhan Bakım Yönetim Servis Hizmetleri Güvenlik Malzemeleri Ticaret A.Ş. ("Akhan")	651.295	96.840
Akgirişim Müteahhitlik Müşavirlik ve Çevre Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş. ("Akgirişim")	195.350	280.274
Diğer	15.906	31.798
	50.956.586	34.036.936

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ak-Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş. (*)	250.436.242	804.118.760
	250.436.242	804.118.760

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

- b) 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Sepaş (*)	172.261.067	71.301.858	260.522.263	91.568.026
Dinkal (**)	56.791.379	5.824.686	38.376.444	5.316.387
Aktek	22.672.982	6.368.025	18.765.391	5.068.008
Akkök Holding	14.384.251	5.155.434	19.056.014	4.292.863
Akdünya Eğitim Eğlence Sanat Yat.ve Dış Tic. A.Ş. ("Akdünya")	5.938.985	1.881.153	8.943.540	4.180.717
Akenerji	5.166.206	2.567.062	-	-
Akgirişim	2.975.562	1.052.986	2.728.365	563.352
Akhan	1.524.206	643.427	1.016.795	402.515
Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	777.834	777.834	-	-
Diğer	474.086	-	374.123	-
	282.966.558	95.572.465	349.782.935	111.391.868

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

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

- c) 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Akenerji	923.746	336.570	41.800	41.800
Ak-kim	910.630	550.628	1.054.053	574.436
Akcoat	853.356	160.779	460.519	164.626
Dese Gıda	657.211	211.498	556.640	195.614
Akkök Holding	-	-	1.102.516	193.944
Dowaksa İleri Kompozit Malz. San. Ltd. Şti.	-	-	765.439	47.552
Akgirişim	-	-	126.193	-
Diğer	424.637	236.243	604.271	128.648
	3.769.580	1.495.718	4.711.431	1.346.620

- d) 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri ve finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan faiz gelirleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı	22.780.483	8.128.080	11.563.607	9.118.357
Karlitepe	-	-	652.990	615.242
	22.780.483	8.128.080	12.216.597	9.733.599

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan finansman giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Ak-Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş.	135.102.056	39.448.880	61.454.182	13.803.294
	135.102.056	39.448.880	61.454.182	13.803.294

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemleri itibarıyla üst düzey yöneticilere ve yönetim kurulu üyelerine sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz - 30 Eylül 2023
Maaşlar ve çalışanlara sağlanan diğer kısa vadeli haklar	53.784.196	12.108.754	52.740.098	12.764.489
Kıdem tazminatı karşılık gideri	3.564.151	(653.677)	3.505.899	683.713
Toplam	57.348.347	11.455.077	56.245.997	13.448.202

NOT 23 - YABANCI PARA POZİSYONU

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Varlıklar	292.066.826	324.967.199
Yükümlülükler	(1.480.659.429)	(1.907.103.078)
Net bilanço pozisyonu	(1.188.592.603)	(1.582.135.879)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 23 - YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2024	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Diğer	TL karşılığı
Dönen varlıklar	7.918.559	20.828	15	21.579	271.405.151
Nakit ve nakit benzerleri	7.452.543	3.033	15	21.579	254.824.959
Finansal yatırımlar	21.844	-	-	-	745.339
Ticari alacaklar	194.172	17.795	-	-	7.304.603
Diğer alacaklar	250.000	-	-	-	8.530.250
Duran varlıklar	379.226	-	-	395.666	20.661.675
Finansal Yatırımlar (UV)	379.226	-	-	-	12.939.570
Diğer duran varlıklar	-	-	-	395.666	7.722.105
Toplam varlıklar	8.297.785	20.828	15	417.245	292.066.826
Kısa vadeli yükümlülükler	35.429.630	1.241	-	5.868	1.209.056.300
Finansal yükümlülükler	34.862.732	-	-	-	1.189.551.279
Ticari borçlar	541.948	1.241	-	-	18.539.178
Diğer borçlar	24.950	-	-	5.868	965.843
Uzun vadeli yükümlülükler	7.942.884	15.299	-	-	271.603.129
Finansal yükümlülükler	7.729.742	-	-	-	263.746.527
Diğer borçlar	213.142	15.299	-	-	7.856.602
Toplam yükümlülükler	43.372.514	16.540	-	5.868	1.480.659.429
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	(35.074.729)	4.288	15	411.377	(1.188.592.603)

31 Aralık 2023	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Diğer	TL karşılığı
Dönen varlıklar	7.510.268	12.851	197	21.573	301.437.998
Nakit ve nakit benzerleri	7.094.031	1.968	197	21.573	284.309.038
Ticari alacaklar	128.921	-	-	-	5.156.175
Finansal yatırımlar	187.269	10.883	-	-	7.971.421
Diğer alacaklar	100.047	-	-	-	4.001.364
Duran varlıklar	364.456	-	-	395.666	23.529.201
Finansal Yatırımlar (UV)	364.456	-	-	-	14.576.360
Diğer duran varlıklar	-	-	-	395.666	8.952.841
Toplam varlıklar	7.874.724	12.851	197	417.239	324.967.199
Kısa vadeli yükümlülükler	5.380.614	39	-	5.868	215.331.292
Finansal yükümlülükler	5.333.078	-	-	-	213.295.595
Ticari borçlar	31.586	39	-	-	1.265.003
Diğer borçlar	15.950	-	-	5.868	770.694
Uzun vadeli yükümlülükler	42.282.824	15.299	-	-	1.691.771.786
Finansal yükümlülükler	42.043.295	-	-	-	1.681.514.805
Diğer borçlar	239.529	15.299	-	-	10.256.981
Toplam yükümlülükler	47.663.438	15.338	-	5.868	1.907.103.078
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	(39.788.714)	(2.487)	197	411.371	(1.582.135.879)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 23 - YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

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

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
30 Eylül 2024				
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(239.356.966)	239.356.966	(239.356.966)	239.356.966
ABD Doları riskinden korunan kısım	11.942.350	(11.942.350)	11.906.275	(11.906.275)
ABD Doları Net Etki	(227.414.616)	227.414.616	(227.450.691)	227.450.691
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	32.736	(32.736)	32.736	(32.736)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	32.736	(32.736)	32.736	(32.736)
İngiliz Sterlini kurunun %20 değişmesi halinde				
İngiliz Sterlini net varlık/yükümlülüğü	137	(137)	137	(137)
İngiliz Sterlini riskinden korunan kısım	-	-	-	-
İngiliz Sterlini Net Etki	137	(137)	137	(137)
	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2023				
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(318.268.640)	318.268.640	(318.268.640)	318.268.640
ABD Doları riskinden korunan kısım	29.840.364	(29.840.364)	123.203.222	(137.377.081)
ABD Doları Net Etki	(288.428.276)	288.428.276	(195.065.418)	180.891.559
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(22.012)	22.012	(22.012)	22.012
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(22.012)	22.012	(22.012)	22.012
İngiliz Sterlini kurunun %20 değişmesi halinde				
İngiliz Sterlini net varlık/yükümlülüğü	2.004	(2.004)	2.004	(2.004)
İngiliz Sterlini riskinden korunan kısım	-	-	-	-
İngiliz Sterlini Net Etki	2.004	(2.004)	2.004	(2.004)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 24 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bedelsiz Sermaye Artırımı

Şirket'in, bedelsiz sermaye artırımı için 11 Haziran 2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yapmış olduğu mürakat, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 25 Eylül 2024 - 55 / 1523 tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır. İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından ise 22 Ekim 2024 tarihinde tescil edilmiş ve 23 Ekim 2024 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

NOT 25 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

Konsolide olmayan (bireysel)		İlgili Düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
finansal tablo ana hesap kalemleri				
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	600.870.484	1.033.486.204
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)	30.355.498.469	30.355.496.459
C	İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	47.119.163	62.704.084
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	64.526.162	52.287.785
	Diğer varlıklar		582.574.867	943.054.801
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	31.650.589.145	32.447.029.333
E	Finansal borçlar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.897.006.935	3.654.091.135
	Diğer finansal yükümlülükler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	193.187.570	291.634.814
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	250.436.242	804.118.760
I	Özkaynaklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	29.110.710.368	27.488.171.677
	Diğer kaynaklar		199.248.030	209.012.947
D	Toplam kaynaklar (pasif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	31.650.589.145	32.447.029.333

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
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)	600.173.288	1.032.981.152
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)	10.909.546	24.811.587
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	47.119.163	51.114.903
J Gayri nakdi krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	10.180.968	9.572.533
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)	123.328.220	234.614.056

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2024 (%)	31 Aralık 2023 (%)	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)	96	94	≥51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler ((A+C-A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2	3	≤49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları ((A3+B1+C1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	<1	<1	≤49
5 Atıl tutulan arsa/araziler (B2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)	-	-	≤20
6 İşletmeci şirkete iştirak (C2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	<1	<1	≤10
7 Borçlanma sınırı (E+G+H+J)/I	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	8	17	≤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)	2	3	≤10
9 Tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	<1	1	≤10

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla portföy tablosunda yer alan iştiraklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Akyaşam	47.119.163	51.114.903
Aksu Real Estate	10.909.546	13.222.406
WMG London	-	11.589.181
	58.028.709	75.926.490

Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Aksu Real Estate ve Akyaşam ve iş ortaklığı WMG London için 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerlendirme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan iştiraklerin değerleri belirlenirken, Aksu Real Estate, Akyaşam ve WMG London için, Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan bireysel finansal tablolarındaki net varlık değerleri, Şirket'in yatırımlarındaki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır. Bu şekilde ilgili yatırımların sahibi oldukları ve gerçeğe uygun değerleri ile bireysel finansal tablolarında takip ettikleri yatırım amaçlı gayrimenkullerinden, bilanço tarihi itibarıyla net alacak/yükümlülükleri eklenmek/çıkarılmak suretiyle belirlenen net değerlerin söz konusu yatırımların gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığı kabul edilmiştir.

.....