

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2023
HEŐAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

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

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

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Kilit Denetim Konuları

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

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
<p>TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardının Uygulanması</p> <p>Grup, ilişikteki 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardını uygulayarak hazırlamıştır.</p> <p>TMS 29’a göre 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücüne göre yeniden düzenlenmelidir.</p> <p>TMS 29’un uygulanması, Grup’un 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarında yer alan birçok kalemden önemli değişikliklere neden olmaktadır.</p> <p>TMS 29 uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir. Bununla birlikte, söz konusu uygulamanın denetimini gerçekleştirmek için harcanan ilave denetim eforu da göz önünde bulundurulduğunda, TMS 29’un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>Grup’un TMS 29 standardının uygulamasına ilişkin muhasebe politikaları ve ilgili açıklamalar Not 2.1’de yer almaktadır.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardının uygulanmasına ilişkin aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none">- TMS 29 standardının uygulamasına ilişkin sürecin ve Şirket yönetimi tarafından tasarlanan kontrollerin anlaşılması ve değerlendirilmesi,- Şirket yönetimi tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemlerin ayrımının TMS 29’a uygun olarak yapıldığının kontrol edilmesi,- Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek, tarihi maliyet ve satın alım tarihlerinin, destekleyici belgelerle karşılaştırılarak doğru bir şekilde hesaplamaya dahil edildiğinin örneklem yoluyla test edilmesi,- Hesaplamalarda kullanılan endeks katsayılarının, TÜİK tarafından yayınlanan Türkiye’deki Tüketici Fiyat Endeksi’nden elde edilen atsayılar ile karşılaştırılarak kontrol edilmesi,- Enflasyon etkileri ile yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun matematiksel doğruluğunun test edilmesi,- TMS 29’un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TFRS'lere göre yeterliliğinin değerlendirilmesi.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
<p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</p> <p>31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 21.915.830.000 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; arazi, ofis ve ticari ünitelerden oluşmaktadır.</p> <p>Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde Grup yönetimi tarafından benimsenmiş olan muhasebe politikası, detayları Not 2 ve 11'de anlatıldığı üzere, gerçeğe uygun değer yöntemi olup bu varlıkların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından akredite edilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Grup yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma ve indirgenmiş nakit akımı gibi yöntemler kullanılmaktadır ve bu yöntemler gerçeğe uygun değer tespiti sırasında değişimlere yol açabilecek reel iskonto, enflasyon gibi önemli varsayımlara dayalı girdiler içermektedir. Gerçeğe uygun değerler; piyasa koşulları, her bir gayrimenkulün ayrıntılı özellikleri gibi faktörlerden doğrudan etkilenmektedir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır.</p> <ul style="list-style-type: none">• Grup yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerinin tespitinde uyguladığı prosedürler değerlendirilmiştir.• Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir:<ul style="list-style-type: none">- Uzman kuruluşun takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir.- Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir.• Her bir yatırım amaçlı gayrimenkulün tapu kayıtları ve sahiplik oranları test edilmiştir.• Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, kiralanabilir alan metrekaresi bilgisi ve birim kiralama değerleri, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı test edilmiştir.• Değerleme raporlarında kullanılan ve gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerden kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve giderler gibi girdiler test edilmiştir.• Değerleme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımlar, enflasyon, reel iskonto oranı gibi takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı, uzmanlarımız ile birlikte değerlendirilmiştir• Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumu kontrol edilmiş, dipnotlarda yer alan değerlerin değerlendirme raporları ile mutabık olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.



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

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

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.



- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

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

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

Baki Erdal, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 15 Mart 2024

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	4
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	6-75
NOT 1 ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-10
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	10-31
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	32-33
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	34
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	35
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	35-38
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	39
NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	40
NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	40-41
NOT 10 TÜREV ARAÇLAR.....	41-43
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	44-45
NOT 12 PROJE HALİNDEKİ STOKLAR.....	45
NOT 13 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	45-46
NOT 14 MADDİ DURAN VARLIKLAR	47
NOT 15 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	48
NOT 16 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	48
NOT 17 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR.....	49-51
NOT 18 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	52-53
NOT 19 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	53-55
NOT 20 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	56
NOT 21 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ.....	56
NOT 22 ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER	57
NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	58
NOT 24 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	58
NOT 25 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	59
NOT 26 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	59
NOT 27 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	60-62
NOT 28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	62-70
NOT 29 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	71-73
NOT 30 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	73
NOT 31 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	73-75

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 ve 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		1.569.329.379	1.727.863.169
Nakit ve nakit benzerleri	4	760.697.493	903.162.470
Finansal yatırımlar	5	49.521.397	85.581.447
Ticari alacaklar		143.057.648	157.067.654
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	27	958.040	1.500.748
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	142.099.608	155.566.906
Diğer alacaklar		8.235.605	4.320.633
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	8.235.605	4.320.633
Proje halindeki stoklar	12	417.600.000	372.551.569
Peşin ödenmiş giderler	9	139.709.211	76.603.251
Türev araçlar	10	48.622.804	126.892.640
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		48.622.804	126.892.640
Diğer dönen varlıklar		1.885.221	1.683.505
Duran varlıklar		22.313.305.690	21.777.804.920
Diğer alacaklar		39.487.399	44.989.827
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	27	38.486.423	43.497.024
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	1.000.976	1.492.803
Finansal yatırımlar		-	2.563.575
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	55.885.691	686.182.418
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	21.915.830.000	20.643.807.437
Maddi duran varlıklar	14	168.546.655	172.817.559
Maddi olmayan duran varlıklar		28.409.172	22.888.222
-Şerefiye		5.040.855	-
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	15	23.368.317	22.888.222
Peşin ödenmiş giderler	9	96.705.611	113.510.284
Türev araçlar	10	2.021.847	84.075.695
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		2.021.847	84.075.695
Diğer duran varlıklar	16	6.419.315	6.969.903
Toplam varlıklar		23.882.635.069	23.505.668.089

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

Takip eden dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 ve 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		1.686.237.565	3.011.080.811
Kısa vadeli borçlanmalar	6	422.437.829	1.113.034.942
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	534.329.709	1.076.169.014
Ticari borçlar		51.978.995	57.031.981
- İlişkili taraflara ticari borçlar	27	43.600.904	45.522.538
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	8.378.091	11.509.443
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	18	9.993.786	11.144.530
Diğer borçlar		640.590.179	533.089.664
- İlişkili taraflara diğer borçlar	27	591.871.592	504.115.641
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	48.718.587	28.974.023
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	19.690.616	176.787.272
Türev araçlar	10	-	24.945.827
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		-	24.945.827
Kısa vadeli karşılıklar		7.216.451	18.877.581
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	18	505.402	1.350.116
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	17	6.711.049	17.527.465
Uzun vadeli yükümlülükler		1.963.729.479	3.590.827.838
Uzun vadeli borçlanmalar	6	1.947.483.941	3.573.279.405
Ticari borçlar		11.110.055	10.516.366
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	11.110.055	10.516.366
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	3.328.353	3.413.054
Uzun vadeli karşılıklar		1.807.130	3.619.013
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	18	1.807.130	3.619.013
Özkaynaklar		20.232.668.025	16.903.759.440
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		20.232.668.025	16.903.759.440
Ödenmiş sermaye	26	805.000.000	805.000.000
Sermaye düzeltme farkları		5.796.441.592	5.796.441.592
Birleşme denkleştirme hesabı		5.398.672.995	5.398.672.995
Paylara ilişkin primler		276.876.746	276.876.746
Geri alınmış paylar		-	(35.863.882)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	19	(2.109.446)	153.389
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(1.431.897)	(2.004.006)
- Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılmayacak paylar		(677.549)	1.139.242
- Diğer yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları/(kayıpları)		-	1.018.153
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	19	110.119.269	216.465.045
- Yurtdışındaki işletmelerin çevriminden kaynaklanan yabancı para çevrim farkları		65.636.273	53.469.260
- Nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)		44.482.996	162.995.785
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19	913.235.325	949.099.207
Diğer yedekler	19	339.301.224	339.301.224
Geçmiş yıllar karları/(zararları)	19	3.236.671.995	(738.229.317)
Net dönem karı		3.358.458.325	3.895.842.441
Toplam kaynaklar		23.882.635.069	23.505.668.089

Takip eden dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	20	2.444.726.287	1.595.514.886
Satışların Maliyeti (-)	20	(763.581.807)	(350.241.668)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		1.681.144.480	1.245.273.218
Genel yönetim giderleri (-)	21	(126.507.187)	(109.082.869)
Pazarlama giderleri (-)	21	(5.045.259)	(2.808.596)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	32.921.769	52.975.367
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	(28.484.223)	(62.845.950)
Esas faaliyet karı		1.554.029.580	1.123.511.170
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	1.409.953.370	1.706.507.496
Yatırım faaliyetlerinden giderler	24	(25.374.075)	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	13	(117.635.911)	13.876.989
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı		2.820.972.964	2.843.895.655
Finansman gelirleri	25	693.848.538	596.684.691
Finansman giderleri (-)	25	(1.910.153.075)	(2.836.741.486)
Parasal kayıp/kazanç		1.773.097.664	3.292.003.581
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		3.377.766.091	3.895.842.441
Ertelenmiş vergi gideri		(19.307.766)	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		3.358.458.325	3.895.842.441
DÖNEM KARI		3.358.458.325	3.895.842.441
Dönem karının dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		3.358.458.325	3.895.842.441
Pay başına kazanç	26	4,17	4,84
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar		5.706.569	153.389
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		572.109	(2.004.006)
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları		4.360.330	1.139.242
Diğer yeniden değerlendirme ölçüm kazançları/(kayıpları)		774.130	1.018.153
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		(106.345.776)	158.312.200
Riskten korunma kazançları/kayıpları		(118.512.789)	157.283.489
Yurtdışındaki işletmelerin çevriminden kaynaklanan yabancı para çevrim farkları		12.167.013	1.028.711
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		(100.639.207)	158.465.589
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		3.257.819.118	4.054.308.030
Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:			
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
Ana ortaklık payları		3.257.819.118	4.054.308.030

Takip eden dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 ve 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

ÖNCEKİ DÖNEM	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları(1)	Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Diğer Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Paylar (1)	Diğer Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (1)	Yurtdışındaki İşletmelerin Çevriminden Kaynaklanan Yabancı Para Çevrim Farkları(2)	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) (2)	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Diğer Yedekler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar Toplamı	
													Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)		
1 Ocak 2022																
itibarıyla bakiye	805.000.000	5.796.441.592	276.876.746	-	-	-	52.440.549	5.712.296	5.398.672.995	(35.863.882)	339.301.224	949.099.207	(1.382.204.783)	643.975.466	12.849.451.410	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	643.975.466	(643.975.466)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(2.004.006)	1.139.242	1.018.153	1.028.711	157.283.489	-	-	-	-	-	-	3.895.842.441	4.054.308.030
31 Aralık 2022																
itibarıyla bakiye	805.000.000	5.796.441.592	276.876.746	(2.004.006)	1.139.242	1.018.153	53.469.260	162.995.785	5.398.672.995	(35.863.882)	339.301.224	949.099.207	(738.229.317)	3.895.842.441	16.903.759.440	
CARİ DÖNEM																
1 Ocak 2023																
itibarıyla bakiye	805.000.000	5.796.441.592	276.876.746	(2.004.006)	1.139.242	1.018.153	53.469.260	162.995.785	5.398.672.995	(35.863.882)	339.301.224	949.099.207	(738.229.317)	3.895.842.441	16.903.759.440	
Transferler	-	-	-	-	(6.177.121)	(1.792.283)	-	-	-	-	-	-	-	3.903.811.845	(3.895.842.441)	-
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen (Azalış)/Artış (3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35.863.882	-	(35.863.882)	71.089.467	-	71.089.467	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	572.109	4.360.330	774.130	12.167.013	(118.512.789)	-	-	-	-	-	-	3.358.458.325	3.257.819.118
31 Aralık 2023																
itibarıyla bakiye	805.000.000	5.796.441.592	276.876.746	(1.431.897)	(677.549)	-	65.636.273	44.482.996	5.398.672.995	-	339.301.224	913.235.325	3.236.671.995	3.358.458.325	20.232.668.025	

- (1) Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler.
- (2) Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler.
- (3) Not 19'da açıklanmıştır.

Takip eden dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 ve 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.419.870.932	314.751.069
Dönem net karı		3.358.458.325	3.895.842.441
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(2.663.366.620)	(3.728.197.007)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	16.791.432	17.258.182
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(4.749.799)	(12.353.395)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	25	654.768.575	787.113.352
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		173.352.688	895.267.456
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler, net	11	(1.336.283.770)	(1.592.907.418)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	13	117.635.911	(13.876.989)
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	24	(73.669.600)	(113.600.078)
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler		(3.917.913)	(908.929)
Parasal kayıp/kazanç		(2.207.294.144)	(3.694.189.188)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		1.066.483.864	574.242.822
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler		(33.043.278)	117.148.091
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		42.139.407	2.196.761
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(5.682.882)	(4.304.625)
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)		42.065.827	(57.958.627)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.021.004.790	517.161.222
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/(artış)		565.365.431	76.917.476
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		455.639.359	440.243.746
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		1.761.575.569	741.888.256
Vergi ödemeleri		(339.946.036)	(426.895.918)
Diğer nakit çıkışları		(1.758.601)	(241.269)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		80.590.637	913.227.639
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları pay alımı veya sermaye artırımı sebebiyle oluşan nakit çıkışları	13	(34.453.172)	(19.202.827)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	14,15	(13.375.255)	(11.915.162)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		374.632	124.265
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri	11, 24	140.403.533	945.594.333
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(2.472.726)	(1.372.970)
Diğer nakit çıkışları		(9.886.375)	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(1.954.005.117)	(1.261.896.458)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını satmasından kaynaklı nakit girişleri		71.802.214	-
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		(7.860.534)	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	1.682.727.865	2.479.091.037
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(3.470.508.654)	(3.416.997.708)
Türev araçlardan nakit girişleri		328.827.930	307.149.134
Türev araçlardan nakit çıkışları		(17.443.544)	(6.553.879)
Alınan faiz		81.917.908	51.913.669
Ödenen Faiz	6	(628.401.751)	(695.407.771)
Diğer nakit çıkışları	4	4.933.449	18.909.060
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(453.543.548)	(33.917.750)
D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi		316.012.020	260.332.984
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp/kazanç etkisi		(458.169.386)	(508.797.302)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		320.637.858	735.212.536
E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	792.459.307	566.044.073
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	654.927.779	792.459.307

Takip eden dipnotlar, bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 ve 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

NOT 1 – ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

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

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 – ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 33 kişidir (31 Aralık 2022: 31 kişi).

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 – ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Bağlı Ortaklıklar

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

Bağlı Ortaklıklar

Faaliyet konusu

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

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Akyaşam	100,00	100,00	100,00	100,00
Akasya Çocuk	100,00	100,00	100,00	100,00
Aksu Real Estate	100,00	100,00	100,00	100,00
Karlıtepe	-	-	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.

Karlıtepe

Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş., 12 Mayıs 2015 tarihinde tescil edilerek İstanbul’da kurulmuş olup ana faaliyet konusu; kendi adına arazi veya sair gayrimenkul satın almak, kiralamak, parsellemek, birleştirmek, bölümler halinde satmak, imar planı yapmak ve yaptırmak, mevcut haritaları ve projeleri iktisap etmek ve ilgili arazide inşaatlar yaptırmak, her türlü bina, ofis, tesis, peyzaj mimarlığı, çevre tasarımı kapsamında mimarlık, mühendislik, teknik danışmanlık ve işletme hizmeti vermek ve bu anlamda ticari faaliyetlerde bulunmaktadır. 28 Mayıs 2015 tarihinde Akiş GYO’nun bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Karlıtepe, Beykoz Arsaları iş geliştirme süreci kapsamında satın alınmıştır. Karlıtepe’nin bütün aktif ve pasifleriyle birlikte Şirket tarafından devralınması suretiyle “Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme” hükümleri çerçevesinde Şirket bünyesinde birleşilmesine dair Yönetim Kurulu Kararı ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun 10 Kasım 2023 tarih ve 69/1502 sayılı onayı ile gerçekleştirilen kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemi 12 Aralık 2023 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü’nce tescil edilmiştir.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 – ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Akasya Çocuk

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

İş Ortaklıkları

WMG London Developments L.P

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

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	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
WMG London Developments L.P	89,30	89,30	51,00	51,00

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

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

<u>Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık</u>	<u>Faaliyet konusu</u>	<u>Müteşebbis Ortak</u>
Akiş – Mudanya Adi Ortaklığı	Gayrimenkul yatırımları	Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 – ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Akiş – Mudanya Adi Ortaklığı	50,00	50,00	50,00	50,00

Akiş – Mudanya Adi Ortaklığı

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

Finansal tabloların onaylanması

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

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Akiş GYO'nun (ve Türkiye'de kayıtlı olan Bağlı Ortaklıkları, Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı), muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. Bireysel finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülükler ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır.

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

Şirket, 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren döneme ilişkin bireysel finansal tablolarını SPK'nın Seri:II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin “Yıllık ve Ara Dönem Finansal Rapor Düzenleme Yükümlülüğü” başlıklı 6. Ve 7. Maddeleri gereğince, 2014 yılı ilk üç aylık hesap döneminden itibaren konsolide finansal tabloları ile birlikte bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdür. Şirket, bu bireysel finansal tabloları TMS 27 “Bireysel finansal tablolar” (“TMS 27”) standartına uygun olarak hazırlamıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Uygulanan muhasebe standartları

Bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır.

Finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan “TFRS taksonomisi” ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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 yayımlanan “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi”ne istinaden, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

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

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

Karşılaştırmalı rakamlar

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

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

Faaliyetlerin dönemselliği

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket, bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

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

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

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

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

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

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

TMS 12 'de değişiklik, Uluslararası vergi reformu

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

TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri'

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

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

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

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 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik

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

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

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı artırmak 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.

TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği

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

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

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

TSRS 2, "İklimle ilgili açıklamalar"

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırmalı sunulmuştur.

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

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.4.1 Bireysel finansal tablolarda özkaynak yöntemi

Özkaynak yöntemi; yatırımın başlangıçta elde etme maliyeti ile muhasebeleştirildiği ve sonrasında bu tutarın yatırım yapılan işletmenin net varlıklarında yatırımcı işletmenin payına düşen kısmı yansıtacak şekilde düzeltildiği bir muhasebe yöntemidir. Yatırımcı işletmenin kâr veya zararı, yatırım yapılan işletmenin kâr veya zararından kendisine düşen payı; yatırımcı işletmenin diğer kapsamlı kârı, yatırım yapılan işletmenin diğer kapsamlı kârından kendisine düşen payı kapsamaktadır.

Bağlı ortaklıklar ve iştirak, finansal tablolarını, finansal tabloların tarihi itibarıyla ve yeknesak muhasebe ilke ve uygulamaları gözetilerek en son yıllık finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları ve hesaplama yöntemleri kullanılarak hazırlanmıştır.

Bağlı ortaklıkların veya iştirakin faaliyet sonuçları, satın alma, elden çıkarma veya ortaklık oluşumu işlemlerine uygun olarak söz konusu işlemlerin geçerlilik tarihlerinde dahil edilmiş veya hariç bırakılmışlardır.

Bir yatırım, yatırım yapılan işletmenin bağlı ortaklık veya iştirak niteliği kazandığı tarihten itibaren özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilir. Yatırımın ediniminde, yatırımın elde etme maliyeti ile bağlı ortaklık veya iştirakin tespit edilebilen net varlık, borç ve koşullu borçlarının net gerçeğe uygun değerinden işletmeye düşen pay arasındaki her türlü fark, aşağıdaki şekilde muhasebeleştirilir:

- Bir bağlı ortaklığa veya iştirake yapılan yatırım ile ilgili katlanılan satın alma maliyeti, iktisap edilen bağlı ortaklık veya iştirakin satın alma tarihindeki tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerine dağıtılır. Satın alma maliyeti ile iktisap edilen bağlı ortaklık veya iştirakin tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark şerefiye olarak yatırımının defter değerine dahil edilir. Bununla birlikte, söz konusu şerefiyeden amortisman ayrılmasına izin verilmez.
- İştirakin veya iş ortaklığının tanımlanabilir varlık ve borçlarının net gerçeğe uygun değerinden işletmenin payına düşen kısmın yatırımın elde etme maliyetini aşan tutarı, yatırımın edinildiği dönemde iştirakin veya iş ortaklığının kâr veya zararındaki işletmeye düşen payın belirlenmesinde, gelirlere dahil edilir.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Müşterek faaliyetler

Şirket, Not 1’de detayı açıklanan proje ortaklık anlaşmasının türünü değerlendirmiş ve müşterek faaliyet olduğuna karar vermiştir. Şirket’in bireysel finansal tablolarında müşterek faaliyetlere konu proje ortaklıkları, TFRS 11, “Müşterek Anlaşmalar” standardının 20. Maddesinde tanımlanan yöntemi kullanarak muhasebeleştirilmektedir. Müşterek faaliyet katılımcısı, müşterek faaliyetteki payına ilişkin olarak aşağıdakileri muhasebeleştirir:

- Müştereken elde bulundurulmuş varlıklardaki payı da dâhil olmak üzere varlıklarını,
- Müştereken katlanılan borçlardaki payı da dâhil olmak üzere borçlarını,
- Müşterek faaliyetten kaynaklanan çıktıya ilişkin payının satışından doğan hasılatını,
- Müşterek faaliyet tarafından çıktının satışından doğan hasılatın kendine düşen payı ve
- Müştereken katlanılan giderlerdeki payı da dâhil olmak üzere giderlerini.

2.4.2 Bölümlere göre raporlama

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

2.4.3 İlişkili taraflar

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

2.4.4 Kur değişiminin etkileri

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.5 Finansal araçlar

i) *Finansal varlıklar*

Sınıflandırma

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal Tablo Dışı Bırakma

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

Değer Düşüklüğü

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

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

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

Ticari Alacaklar

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

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

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Nakit ve nakit benzerleri

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

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Finansal borçlar

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

Ticari ve diğer borçlar

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

iii) Türev finansal araçlar

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

Nakit akış riskinden korunma işlemleri

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

2.4.6 Netleştirme

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

2.4.7 Hisse senedi ihraç primleri

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

2.4.8 Ödenmiş sermaye

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

2.4.9 Temettüleri

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

2.4.10 Pay başına kazanç

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.11 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

2.4.12 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

2.4.13 Kiralama işlemleri

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

Kiralayan durumunda Şirket

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal kiralama işlemleri

Finansal kiralama yoluyla edinilen varlıklar Şirket'in aktifinde varlık, pasifinde ise finansal kiralama işlemlerinden borçlar olarak kaydedilmektedir. Bireysel finansal durum tablolarında varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınarak, kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır. Finansal kiralama yoluyla alınan varlıklara, maddi duran varlıklar için uygulanan esaslara göre amortisman hesaplanmaktadır. Faaliyet kiralamaları kapsamında yapılan kira ödemeleri kira süresi boyunca, eşit tutarlarda gider kaydedilmek suretiyle bireysel kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

2.4.14 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır. Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Akyaşam, Akasya Çocuk ve Karlitepe ise, kurumlar vergisi mükellefidir.

2.4.15 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

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

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

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

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

İzin Hakları

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

2.4.16 Stoklar

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

2.4.17 Avanslar

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

2.4.18 Borçlanma maliyetleri

Bir özellikli varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen genel ve özel amaçlı alınmış borçların maliyetleri, ilgili varlığın maliyetinin bir parçası olarak, bu varlıkları amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilmesi için gerekli süre boyunca aktifleştirilir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Özellikli varlıklar amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilebilmesi zorunlu olarak uzun bir süreyi gerektiren varlıklardır. Özellikle varlıklarla ilgili alınmış harcanması beklenen özel amaçlı borçların geçici olarak nemalandırılması ile kazanılan yatırım geliri, aktifleştirme koşullarını sağlayan borçlanma maliyetlerinden düşülür. Diğer borçlanma maliyetleri oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilirler.

2.4.19 Maddi duran varlıklar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

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

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

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

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

2.4.20 Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.21 Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

2.4.22 Hasılatın kaydedilmesi

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

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

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

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

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

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

Kira gelirleri

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

Konut satış gelirleri

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

2.4.23 Faiz geliri

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

2.4.24 Temettü geliri

Temettü almaya hak kazanıldığında finansal tablolara gelir olarak kaydedilir.

2.4.25 Temettü dağıtımı

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.26 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

a) *Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller*

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirmesinde maliyet yöntemi esastır. Bu maliyetler; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir.

Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştirildikçe kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Günlük hizmet maliyetleri esas itibarıyla işçilik ve sarf malzemelerinden oluşmakla birlikte, küçük parçalara ilişkin maliyetleri de içerebilir. Bu tür harcamalar genellikle ilgili gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları olarak nitelendirilir.

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

b) *Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller*

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

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

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

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

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

2.4.27 Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Parasal varlıklar

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Parasal yükümlülükler

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

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

a) Cari oran dengesi

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 1.569.329.379 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.686.237.565 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 116.908.186 TL aşmıştır. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

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

b) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

Akbatı AVM

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

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

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

	İskonto oranı	Kapitalizasyon oranı
31 Aralık 2023	%46	%6

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

Akasya AVM

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

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

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

	İskonto oranı	Kapitalizasyon oranı
31 Aralık 2023	%46	%6

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

Sosyal tesis

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

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel tarafından hazırlanan 30 Aralık 2021 tarihli ve AKSGY-2210062 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda Pazar yaklaşımı yöntemi ile 107.102.397 TL olarak belirlenmiştir.

Erenköy

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

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

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

Akasya Ofis

Şirket’in İstanbul Acıbadem’de 121.000 m² arsa üzerine inşa edilen 209.285 m² satılabilir alana sahip Akasya Acıbadem projesi; Akasya Göl, Akasya Koru ve Akasya Kent etapları olmak üzere toplam üç etaptan oluşmaktadır. Akasya Projesinde kalan bir adet ofis bulunmaktadır.

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

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

1 Ocak – 31 Aralık 2023	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	604.844.510	1.316.703.715	523.178.062	-	2.444.726.287
Satışların maliyeti (-)	(146.742.838)	(242.834.942)	(374.004.027)	-	(763.581.807)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	458.101.672	1.073.868.773	149.174.035	-	1.681.144.480
Genel yönetim giderleri (-)	(3.485.416)	(2.839.383)	(4.729.812)	(115.452.576)	(126.507.187)
Pazarlama giderleri (-)	(2.522.629)	(2.522.630)	-	-	(5.045.259)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	8.843.274	14.529.168	6.151.904	3.397.423	32.921.769
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(8.415.297)	(9.712.115)	(1.386.575)	(8.970.236)	(28.484.223)
Esas faaliyet karı/(zararı)	452.521.604	1.073.323.813	149.209.552	(121.025.389)	1.554.029.580
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	430.662.037	896.001.320	83.290.013	-	1.409.953.370
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	-	-	(25.374.075)	(25.374.075)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan giderler	-	-	-	(117.635.911)	(117.635.911)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	883.183.641	1.969.325.133	232.499.565	(264.035.375)	2.820.972.964
Finansman gelirleri	-	226.241.132	36.217.790	431.389.616	693.848.538
Finansman giderleri (-)	(11.240)	(1.386.426.302)	(174.086.105)	(349.629.428)	(1.910.153.075)
Parasal kazanç/(kayıp), net	526.388.965	1.125.683.617	144.243.446	(23.218.364)	1.773.097.664
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	1.409.561.366	1.934.823.580	238.874.696	(205.493.551)	3.377.766.091
Ertelenmiş Vergi Gideri	-	-	(19.307.766)	-	(19.307.766)
Dönem karı/(zararı)	1.409.561.366	1.934.823.580	219.566.930	(205.493.551)	3.358.458.325

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

1 Ocak – 31 Aralık 2022	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	482.789.405	1.037.787.622	74.937.859	-	1.595.514.886
Satışların maliyeti (-)	(123.829.046)	(224.618.747)	(1.793.875)	-	(350.241.668)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	358.960.359	813.168.875	73.143.984	-	1.245.273.218
Genel yönetim giderleri (-)	(3.964.318)	(18.435.219)	(5.807.027)	(80.876.305)	(109.082.869)
Pazarlama giderleri (-)	(1.403.867)	(1.404.729)	-	-	(2.808.596)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	12.833.887	28.005.977	4.566.537	7.568.966	52.975.367
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(11.573.256)	(29.426.606)	(17.411.144)	(4.434.944)	(62.845.950)
Esas faaliyet karı/(zararı)	354.852.805	791.908.298	54.492.350	(77.742.283)	1.123.511.170
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	178.920.168	1.858.334.462	(330.747.134)	-	1.706.507.496
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan giderler	-	-	-	13.876.989	13.876.989
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	533.772.973	2.650.242.760	(276.254.784)	(63.865.294)	2.843.895.655
Finansman gelirleri	-	224.535.672	12.550.488	359.598.531	596.684.691
Finansman giderleri (-)	(25.906)	(1.682.278.172)	(685.022.674)	(469.414.734)	(2.836.741.486)
Parasal kazanç/(kayıp), net	1.077.658.271	2.113.397.907	161.939.250	(60.991.847)	3.292.003.581
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	1.611.405.338	3.305.898.167	(786.787.720)	(234.673.344)	3.895.842.441
Dönem karı/(zararı)	1.611.405.338	3.305.898.167	(786.787.720)	(234.673.344)	3.895.842.441

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

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Varlık	Yükümlülük	Varlık	Yükümlülük
Akasya Projesi	14.944.671.747	2.099.590.857	14.318.504.708	3.466.642.327
Akbatı Projesi	6.018.380.386	11.800.261	5.543.469.540	9.916.573
Diğer	2.053.653.446	407.703.637	2.209.824.666	1.378.300.022
Dağıtılmamış	865.929.490	1.130.872.289	1.433.869.175	1.747.049.727
Toplam	23.882.635.069	3.649.967.044	23.505.668.089	6.601.908.649

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

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri
Akasya Projesi	10.236.982	9.500.753	8.641.628	9.333.472
Akbatı Projesi	4.057.511	3.608.239	3.384.228	3.143.558
Diğer	37.479	-	4.595.265	-
Dağıtılmamış	1.095.735	3.682.440	999.149	4.781.152
Toplam	15.427.707	16.791.432	17.620.270	17.258.182

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	34.559	44.600
Banka	760.662.934	903.117.870
- Vadesiz mevduat	106.354.871	111.173.438
- Vadeli mevduat	654.308.063	791.944.432
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	760.697.493	903.162.470
Blokeli mevduatlar (-)	(105.769.714)	(110.703.163)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	654.927.779	792.459.307

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

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
30 güne kadar	654.308.063	791.944.432
	654.308.063	791.944.432

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
ABD Doları	205.213.045	672.006.342
GBP	6.814	-
Avro	3.257	8.278
	205.223.116	672.014.620

Vadeli mevduatlara ilişkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

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

(*) Akasya AVM kira alacakları HSBC Middle East Limited'e ve HSBC Bank A.Ş.'ye rehinlidir ve Akbatı AVM ve Cadde kira alacakları Yapı Kredi'ye temlikli olup, satış gelirleri Yapı Kredi bloke hesaba aktarılmaktadır. İlgili bakiyeler sırasıyla, 1.319.393 TL ve 48.202.004 TL'dir (31 Aralık 2022: İlgili bakiyeler sırasıyla, 3.389.247 TL ve 82.192.200 TL'dir).

NOT 6 – FİNANSAL BORÇLANMALAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	122.180.566	827.153.928
İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler	300.257.263	285.881.014
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	422.437.829	1.113.034.942
Banka kredileri	457.066.537	1.076.169.014
Finansal kiralama yükümlülükleri	77.263.172	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	534.329.709	1.076.169.014
Banka kredileri	1.810.089.316	3.573.279.405
Finansal kiralama yükümlülükleri	137.394.625	-
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	1.947.483.941	3.573.279.405
	2023	2022
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	5.762.483.361	8.429.297.487
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	1.682.727.865	2.479.091.037
Anapara ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(3.470.508.654)	(3.416.997.708)
Ödenen faiz	(628.401.751)	(695.407.771)
Tahakkuk	699.421.957	745.099.079
Kur farkı	1.081.923.305	1.690.945.958
Parasal kayıp/kazanç, net	(2.223.394.604)	(3.469.544.721)
31 Aralık itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	2.904.251.479	5.762.483.361

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 6 – FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

a) Banka kredileri

	31 Aralık 2023			31 Aralık 2022		
	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL
Kısa vadeli finansal borçlanmalar:						
TL cinsinden krediler	28,89	122.180.566	122.180.566	22,99	681.434.659	681.434.659
Avro cinsinden krediler	-	-	-	9,54	4.436.261	145.719.269
			122.180.566			827.153.928
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:						
ABD Doları cinsinden krediler	10,46	5.333.078	156.996.217	6,66	26.346.134	811.717.397
TL cinsinden krediler	40,42	300.070.320	300.070.320	29,12	264.451.617	264.451.617
			457.066.537			1.076.169.014
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:						
ABD Doları cinsinden krediler	10,86	42.043.295	1.237.678.927	6,81	90.667.814	2.793.451.290
TL cinsinden krediler	41,64	572.410.389	572.410.389	22,54	779.828.115	779.828.115
			1.810.089.316			3.573.279.405

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

NOT 6 – FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

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

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

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

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

b) İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihi itibarıyla ihraç edilmiş tahvil, bono ve senetler detayı aşağıdaki gibidir:

ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRFAIGY12415	39,50	255.000.000	20 Temmuz 2023	10 Ocak 2024	300.257.263
					300.257.263

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

ISIN CODE	Faiz oranı (%)	İhraç edilen nominal tutar (TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer
TRFAIGY22315	29,00	173.500.000	26 Ağustos 2022	17 Şubat 2023	285.881.014
					285.881.014

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

NOT 6 – FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

c) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Brüt finansal kiralama yükümlülükleri – minimum kira ödemeleri:

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

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

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

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

Ofis niteliğindeki Akasya Kent Etabı A blok 258 nolu bağımsız bölüm, B blok 200-201-202-203-204-205-206-207-208-209-210-211-213 nolu bağımsız bölümler ve Akasya sosyal tesis, 263.122.779 TL bedel ile Sat-Kirala-Geri Al yöntemiyle, ilgili bağımsız bölümler sözleşme vadesi sonunda geri alınmak üzere Ziraat Katılım Bankası A.Ş.'ye 30 Mart 2023 tarihinde satılmıştır.

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

NOT 7 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alıcılar	141.115.120	165.830.436
Alacak senetleri	21.584.643	18.450.794
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 27)	958.040	1.500.748
	163.657.803	185.781.978
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılıkları	(888.319)	(243.162)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(19.711.836)	(28.471.162)
	143.057.648	157.067.654

Beklenen kredi zarar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(28.471.162)	(38.803.830)
Dönem karşılık gideri (Not 23)	(7.072.376)	(7.921.096)
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 23)	4.011.631	1.878.825
Parasal kayıp/kazanç, net	11.820.071	16.374.939
Kapamış bakiyesi, 31 Aralık	(19.711.836)	(28.471.162)

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Not 27)	43.600.904	45.522.538
Tedarikçilere borçlar	8.378.091	11.509.443
	51.978.995	57.031.981

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	11.110.055	10.516.366
	11.110.055	10.516.366

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

NOT 8 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	5.871.706	4.320.633
Vergi alacakları	2.363.899	-
	8.235.605	4.320.633
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.000.976	1.492.803
	1.000.976	1.492.803
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	48.693.094	28.946.117
Diğer	25.493	27.906
	48.718.587	28.974.023

NOT 9 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenen finansman giderleri (*)	130.349.864	63.311.380
Peşin ödenen sigorta gideri	3.301.723	2.294.956
Peşin ödenen proje giderleri (**)	1.851.793	7.161.514
Tedarikçilere verilen avanslar	1.357.818	420.032
Proje kapsamında verilen avanslar	672.805	1.108.600
Diğer	2.175.208	2.306.769
	139.709.211	76.603.251
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Proje kapsamında verilen avanslar (***)	76.336.050	74.778.570
Peşin ödenen proje giderleri (**)	11.300.782	21.671.882
Peşin ödenen finansman giderleri (*)	8.185.095	15.471.635
Diğer	883.684	1.588.197
	96.705.611	113.510.284

- (*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ödenen veya tahakkuk eden finansman kaynaklı giderlerden oluşmaktadır.
(**) Sözleşme kapsamında ilgili dönemlerde gelir tablosuna kaydedilecektir.
(***) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla proje kapsamında verilen avanslar, Akış – Mudanya Adi Ortaklığı'nın Beykoz Arsaları kapsamında verdiği uzun vadeli avansları içermektedir.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar – Akasya projesi	16.156.762	13.759.175
Alınan avanslar – Akbatı projesi	3.289.662	1.525.677
Katkı payı gelirleri (*)	244.192	1.672.689
Alınan avanslar – Çiftelhavuzlar projesi	-	159.829.731
	19.690.616	176.787.272
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar – Akasya projesi	3.130.190	2.960.533
Alınan avanslar – Akbatı projesi	175.686	-
Katkı payı gelirleri (*)	22.477	452.521
	3.328.353	3.413.054

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

NOT 10 – TÜREV ARAÇLAR

Riskten korunma muhasebesine konu olan türev araçlar

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

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 10 – TÜREV ARAÇLAR (Devamı)

8 Eylül 2023 tarihinde değişken faiz oranlı ve 2025 vadeli kredilerin, vade sonuna kadar oluşacak faiz ödemeleri için faiz takası işlemleri yapılmıştır. Bu faiz takası işlemleri, Şirket'e değişken nakit girişleri sağlarken, belirli bir takvimde, önceden kontrat ile belirlenmiş oranlarda sabit nakit çıkışları sağlamaktadır. Faiz takasından kaynaklanacak nakit giriş ve çıkışları ile kredilerin değişken faiz ödemelerinin uyumu neticesinde bu türev işlemler ve ilgili krediler nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu edilmiştir. Böylece bu türev araçların gerçeğe uygun değer değişimi kredilerin ileri dönemlerdeki ödemeleri gerçekleşene kadar özkaynaklar altında sınıflandırılmıştır.

2022 yılında, ABD doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan krediler üzerinde Temmuz 2022'den Ağustos 2023'e kadar vadeli döviz alım sözleşmesi yapılmış olup, riskten korunma muhasebesi kriterlerini sağlayan sözleşmeler riskten korunma muhasebesine dahil edilmiştir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, bu türev işlemlerin vadesi gelmiştir.

2022 yılında, ABD doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan iki farklı kredi üzerinde Mart 2023'ten Kasım 2023'e kadar vadeli döviz alım sözleşmesi yapılmış olup, riskten korunma muhasebesi kriterlerini sağlayan sözleşmeler riskten korunma muhasebesine dahil edilmiştir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, bu türev işlemlerin vadesi gelmiştir.

2023 yılında, ABD doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan krediler üzerinde Eylül 2023'ten Mart 2024'e kadar vadeli döviz alım sözleşmesi yapılmış olup, riskten korunma muhasebesi kriterlerini sağlayan sözleşmeler riskten korunma muhasebesine dahil edilmiştir.

2023 yılında, ABD doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan krediler üzerinde Nisan 2024'ten Temmuz 2024'e kadar vadeli döviz alım sözleşmesi yapılmış olup, riskten korunma muhasebesi kriterlerini sağlayan sözleşmeler riskten korunma muhasebesine dahil edilmiştir.

Gerçeğe uygun değeri kara/zarara yansıtılan türev araçlar

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 10 – TÜREV ARAÇLAR (Devamı)

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

31 Aralık 2023				Rayiç değerler	
	Alım Kontrat Tutarı (ABD Doları)	Alım Kontrat Tutarı (TL)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Varlıklar	Yükümlülükler
<i>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</i>					
Faiz takas işlemleri	-	120.600.000	120.600.000	5.792.186	-
Döviz alım-satım hakkı	14.958.000	-	441.900.130	42.830.618	-
Kısa vadeli türev araçlar	14.958.000	120.600.000	562.500.130	48.622.804	-
<i>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</i>					
Faiz takas işlemleri	-	196.350.000	196.350.000	2.021.847	-
Uzun vadeli türev araçlar	-	196.350.000	196.350.000	2.021.847	-
Toplam türev araçlar	14.958.000	316.950.000	758.850.130	50.644.651	-
31 Aralık 2022				Rayiç değerler	
	Alım Kontrat Tutarı (ABD Doları)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Satım Kontrat Tutarı (ABD Doları)	Varlıklar	Yükümlülükler
<i>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</i>					
Faiz takas işlemleri	35.517.503	-	35.517.503	111.082.128	-
Döviz alım-satım hakkı	36.670.641	748.568.074	-	15.810.512	24.945.827
Kısa vadeli türev araçlar	72.188.144	748.568.074	35.517.503	126.892.640	24.945.827
<i>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</i>					
Faiz takas işlemleri	119.380.296	-	119.380.296	84.075.695	-
Uzun vadeli türev araçlar	119.380.296	-	119.380.296	84.075.695	-
Toplam türev araçlar	191.568.440	748.568.074	154.897.799	210.968.335	24.945.827

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	2023	2022
Dönem başı kayıtlı değer, 1 Ocak	20.643.807.437	19.881.521.304
Dönem içi ilaveler	2.472.726	1.372.970
- <i>Direkt alımlar</i>	2.472.726	1.372.970
Gerçeğe uygun değer artışları	1.336.283.770	1.592.907.418
Çıkışlar	(66.733.933)	(831.994.255)
Net kayıtlı değer, 31 Aralık	21.915.830.000	20.643.807.437

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

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer artışları	31 Aralık 2023
Akasya AVM (*)	13.639.803.338	1.963.248	(66.733.933)	814.967.347	14.390.000.000
Akbatı AVM	5.478.865.964	471.999	-	430.662.037	5.910.000.000
Erenköy projesi	1.376.842.508	37.479	-	83.290.013	1.460.170.000
Sosyal tesis	107.102.397	-	-	4.737.603	111.840.000
Akasya ofis	41.193.230	-	-	2.626.770	43.820.000
	20.643.807.437	2.472.726	(66.733.933)	1.336.283.770	21.915.830.000

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

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer artışları	31 Aralık 2022
Akasya AVM (*)	12.005.328.748	1.372.970	(100.026.402)	1.733.128.022	13.639.803.338
Akbatı AVM	5.299.945.796	-	-	178.920.168	5.478.865.964
Erenköy projesi	1.455.194.497	-	-	(78.351.989)	1.376.842.508
Uşaklıgil projesi (**)	984.362.999	-	(731.967.853)	(252.395.146)	-
Sosyal tesis	100.148.570	-	-	6.953.827	107.102.397
Akasya ofis	36.540.694	-	-	4.652.536	41.193.230
	19.881.521.304	1.372.970	(831.994.255)	1.592.907.418	20.643.807.437

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

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

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

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

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2023 itibarıyla Akasya AVM üzerinde birinci dereceden 55.000.000 ABD Doları, ikinci dereceden 60.000.000 ABD Doları, üçüncü dereceden 30.550.000 ABD Doları, dördüncü dereceden 351.000.000 TL ve beşinci dereceden 200.000.000 TL ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2022 itibarıyla Akasya AVM üzerinde birinci dereceden 55.000.000 ABD Doları, ikinci dereceden 60.000.000 ABD Doları, üçüncü dereceden 25.000.000 ABD Doları, dördüncü dereceden 14.300.000 ABD Doları ve beşinci dereceden 30.550.000 ABD Doları ipotek bulunmaktadır). Akasya AVM kira alacakları HSBC Middle East Limited’e ve HSBC Bank A.Ş.’ye rehinli olup; kira tahsilatlarından kredi ile ilgili ödenmesi gereken taksit tutarları düşüldükten sonra kalan tutar Şirket’in serbest kullanımındadır.

NOT 12 – PROJE HALİNDEKİ STOKLAR VE STOKLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Proje halindeki stoklar		
Beykoz Arsaları (*)	417.600.000	-
Çiftehavuzlar Arsası	-	372.551.569
Toplam	417.600.000	372.551.569

(*) Söz konusu arsalar, Şirket’in Karlıtepe ile birleşmesi ile bireysel finansallarda proje halindeki stoklar altında gösterilmektedir.

Çiftehavuzlar arsası satışı 4 Temmuz 2023 tarihinde gerçekleşmiştir.

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, Çiftehavuzlar Mevkii, 106 Pafta 1435 Ada 39 No'lu Parsel de kayıtlı gayrimenkul (Çiftehavuzlar Arsası) üzerinde 31 Aralık 2022 itibarıyla birinci dereceden 329.545.837 TL ipotek bulunmaktadır.

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

NOT 13 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

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

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer
Akyaşam	%100	37.623.123	%100	40.359.998
Aksu Real Estate	%100	9.732.352	%100	11.695.433
WMG London	%89,30	8.530.216	%51	136.358.941
Karlıtepe (*)	-	-	%100	497.768.046
Toplam		55.885.691		686.182.418

(*) Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. 12 Aralık 2023 itibarıyla Akış GYO A.Ş. ile “kolaylaştırılmış usulde birleşme hükümleri” dahilinde birleşmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

NOT 13 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

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

	Karlıtepe	Aksu Real Estate	Akyaşam	WMG London	Toplam
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2023	497.768.046	11.695.433	40.359.998	136.358.941	686.182.418
Ödenen sermaye	-	-	-	34.453.172	34.453.172
Kar ve zarardaki paylar (*)	-	(30.572)	(3.108.426)	(114.496.913)	(117.635.911)
Diğer kapsamlı gelirlere ilişkin paylar	-	(1.932.509)	371.551	(22.410.909)	(23.971.867)
	497.768.046	9.732.352	37.623.123	33.904.291	579.027.812
Değer düşüklüğü (-) (**)	-	-	-	(25.374.075)	(25.374.075)
Birleşme etkisi	(497.768.046)	-	-	-	(497.768.046)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2023	-	9.732.352	37.623.123	8.530.216	55.885.691

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

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

	Karlıtepe	Aksu Real Estate	Akyaşam	WMG London	Toplam
Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2022	471.480.265	16.504.433	34.056.608	171.117.202	693.158.508
Ödenen sermaye	-	-	7.429.998	11.772.829	19.202.827
Kar ve zarardaki paylar	26.287.781	(30.333)	(7.597.943)	(4.782.516)	13.876.989
Diğer kapsamlı gelirlere ilişkin paylar	-	(4.778.667)	6.471.335	(41.748.574)	(40.055.906)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2022	497.768.046	11.695.433	40.359.998	136.358.941	686.182.418

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

NOT 14 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar (-)	Transferler	31 Aralık 2023
Maliyet:					
Arsalar	35.644.426	-	-	-	35.644.426
Binalar	116.050.832	-	-	-	116.050.832
Yer altı ve yer üstü düzenleri	493.060	-	-	-	493.060
Demirbaşlar	230.183.212	11.928.604	(377.780)	-	241.734.036
Yapılmakta olan yatırımlar	2.855.858	1.026.377	-	(3.228.167)	654.068
Özel maliyetler	19.107.231	-	-	-	19.107.231
	404.334.619	12.954.981	(377.780)	(3.228.167)	413.683.653
Birikmiş amortisman:					
Binalar	(15.784.796)	(2.398.050)	-	-	(18.182.846)
Yer altı ve yer üstü düzenleri	(189.007)	(32.871)	-	-	(221.878)
Demirbaşlar	(196.436.026)	(11.192.165)	3.148	-	(207.625.043)
Özel maliyetler	(19.107.231)	-	-	-	(19.107.231)
	(231.517.060)	(13.623.086)	3.148	-	(245.136.998)
Net defter değeri	172.817.559				168.546.655

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar (-)	Transferler	31 Aralık 2022
Maliyet:					
Arsalar	35.644.426	-	-	-	35.644.426
Binalar	115.787.706	263.126	-	-	116.050.832
Yer altı ve yer üstü düzenleri	493.060	-	-	-	493.060
Demirbaşlar	220.074.543	10.300.486	(191.817)	-	230.183.212
Yapılmakta olan yatırımlar	1.504.308	1.351.550	-	-	2.855.858
Özel maliyetler	19.107.231	-	-	-	19.107.231
	392.611.274	11.915.162	(191.817)	-	404.334.619
Birikmiş amortisman:					
Binalar	(13.389.375)	(2.395.421)	-	-	(15.784.796)
Yer altı ve yer üstü düzenleri	(156.136)	(32.871)	-	-	(189.007)
Demirbaşlar	(185.106.487)	(11.397.091)	67.552	-	(196.436.026)
Özel maliyetler	(18.629.915)	(477.316)	-	-	(19.107.231)
	(217.281.913)	(14.302.699)	67.552	-	(231.517.060)
Net defter değeri	175.329.361				172.817.559

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

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

NOT 15 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2023	İlaveler	Transferler	31 Aralık 2023
Maliyet:				
Haklar	53.334.463	-	-	53.334.463
Diğer	3.633.393	420.274	3.228.167	7.281.834
	56.967.856	420.274	3.228.167	60.616.297
Birikmiş amortisman:				
Haklar	(30.768.780)	(2.732.920)	-	(33.501.700)
Diğer	(3.310.854)	(435.426)	-	(3.746.280)
	(34.079.634)	(3.168.346)	-	(37.247.980)
Net defter değeri	22.888.222			23.368.317
	1 Ocak 2022	İlaveler	Transferler	31 Aralık 2022
Maliyet:				
Haklar	53.334.463	-	-	53.334.463
Diğer	3.633.393	-	-	3.633.393
	56.967.856	-	-	56.967.856
Birikmiş amortisman:				
Haklar	(27.855.829)	(2.912.951)	-	(30.768.780)
Diğer	(3.268.322)	(42.532)	-	(3.310.854)
	(31.124.151)	(2.955.483)	-	(34.079.634)
Net defter değeri	25.843.705			22.888.222

NOT 16 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer duran varlıklar		
KDV alacakları	6.419.315	6.969.903
	6.419.315	6.969.903

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

NOT 17 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli karşılıklar		
Dava karşılıkları	5.165.776	7.182.219
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	505.402	1.350.116
Okul bağışı karşılığı	-	9.886.375
Diğer kısa vadeli karşılıklar	1.545.273	458.871
	7.216.451	18.877.581

	2023	2022
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	7.182.219	13.572.946
Dönem dava karşılık gideri (Not 23)	3.017.463	2.507.497
Konusu kalmayan karşılık (Not 23)	(2.374.259)	(3.654.853)
Parasal kayıp kazanç	(2.659.647)	(5.243.371)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	5.165.776	7.182.219

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

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alınan teminatlar		
Teminat mektupları	239.971.626	231.498.605
Teminat senetleri	35.156.252	43.198.061
Kefaletler	10.697.221	10.058.110
İpotekler	8.813.379	14.522.063
Teminat çekleri	3.370.219	3.024.290
	298.008.697	302.301.129

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

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

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Şirket tarafından verilen		
Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	7.442.037.504	9.293.952.418
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	200.000	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	7.442.237.504	9.293.952.418

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

TRİ'lerin orijinal para birimi bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

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

Alınan teminatlar	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	211.324.131	211.324.131	202.589.931	202.589.931
ABD Doları	2.913.292	85.762.073	3.192.301	98.353.947
Avro	28.320	922.493	41.320	1.357.251
		298.008.697		302.301.129

Diğer davalar

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

Şirket'in taraf olduğu 148 adet dava/icra takibi bulunmaktadır. Yukarıda detaylı bilgi verilenler dışında kalanlar, Şirket'in alacaklarına ilişkin açılmış davalar ile satış vaadi sözleşmesine ilişkin eksik ifa ve geç teslimler nedeniyle müşteriler tarafından açılmış alacak davaları/tazminat davaları/icra takipleri, iş davaları ve benzeri davalardan ibarettir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 18 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar		
Kullanılmamış izin karşılıkları	505.402	1.350.116
	505.402	1.350.116
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar kapsamında borçlar		
Ödenecek performans primleri	9.426.536	10.707.056
Personele borçlar	567.250	437.474
	9.993.786	11.144.530

b) Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar

Kıdem tazminatı karşılıkları

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

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

Aktüeryal hesaplama için kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir:

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

NOT 18 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	3.619.013	1.809.119
Faiz maliyeti	716.877	134.413
Cari hizmet maliyeti	474.061	670.819
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	(572.109)	2.004.006
Yıl içinde ödenen	(1.758.601)	(241.267)
Parasal kayıp kazanç	(672.111)	(758.077)
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	1.807.130	3.619.013

NOT 19 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

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

Sermaye düzeltmesi farkları

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

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(1.431.897)	(2.004.006)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/(zararda) sınıflandırılmayacak farklar	(677.549)	1.139.242
Diğer yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları/(kayıpları)	-	1.018.153
	(2.109.446)	153.389

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

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

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yasal yedekler	913.235.325	949.099.207

e) Diğer Yedekler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer yedekler	339.301.224	339.301.224

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

f) Geçmiş Yıl Karları

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

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

(*) Net dönem karı hariç

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

Kar Dağıtımı

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

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

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

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

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

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 20 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Satış gelirleri		
Akasya Kira Gelirleri	1.316.703.715	1.037.787.622
Akbatı Kira Gelirleri	604.844.510	482.789.407
Çiftelhavuzlar Satış Gelirleri	460.858.914	-
Diğer Kira Gelirleri	62.319.148	74.937.857
	2.444.726.287	1.595.514.886
Satışların maliyeti		
Çiftelhavuzlar Satış Maliyeti	(372.551.569)	-
Akasya AVM Maliyetleri	(242.834.942)	(224.618.747)
Akbatı AVM Maliyetleri	(146.742.838)	(123.829.046)
Diğer	(1.452.458)	(1.793.875)
	(763.581.807)	(350.241.668)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	1.681.144.480	1.245.273.218

NOT 21 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	53.444.782	46.591.728
Danışmanlık giderleri	37.071.935	25.908.015
Ofis giderleri	11.532.913	9.797.742
Vergi, resim ve harçlar	9.800.568	7.802.230
Amortisman giderleri	3.682.440	4.781.147
Bağış ve yardımlar	3.406.105	545.606
Ulaşım ve seyahat giderleri	2.277.941	2.598.777
Diğer	5.290.503	11.057.624
	126.507.187	109.082.869
Pazarlama giderleri		
Personel giderleri	2.709.702	1.629.894
Danışmanlık giderleri	1.004.783	668.342
Kurumsal iletişim giderleri	485.018	91.149
Reklam giderleri	331.565	159.569
Diğer	514.191	259.642
	5.045.259	2.808.596

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

NOT 22 - ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Satış maliyetleri	372.551.569	-
AVM maliyetleri	258.482.170	239.161.879
Personel giderleri	154.961.818	121.225.885
Danışmanlık giderleri	41.564.851	29.078.347
Vergi, resim ve harçlar	26.542.117	30.292.873
Amortisman giderleri	16.791.432	17.258.182
Ofis giderleri	11.532.913	9.797.742
Bağış ve yardımlar	3.406.105	545.606
Ulaşım ve seyahat giderleri	2.277.941	2.598.777
Reklam giderleri	331.565	159.569
Diğer çeşitli giderler	6.691.772	12.014.273
	895.134.253	462.133.133

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Satışların maliyeti üzerinde giderleşen	98.807.334	73.004.263
Genel yönetim giderleri	53.444.782	46.591.728
Pazarlama giderleri	2.709.702	1.629.894
Toplam personel maliyetleri	154.961.818	121.225.885

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Satışların maliyeti üzerinde giderleşen	13.108.992	12.477.035
Genel yönetim giderleri	3.682.440	4.781.147
Toplam amortisman ve itfa payı giderleri	16.791.432	17.258.182

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1.431.550	1.023.652
Diğer güvence hizmetlerinin ücretleri	34.072	32.642
	1.465.622	1.056.294

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

NOT 23 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Ticari alacaklara ilişkin faiz geliri	14.640.356	19.332.189
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri	4.364.317	19.410.177
Konusu kalmayan beklenen kredi zarar karşılıkları (Not 7)	4.011.631	1.878.825
Konusu kalmayan dava karşılıkları (Not 17)	2.374.259	3.654.853
Reeskont geliri	-	908.929
Diğer	7.531.206	7.790.394
	32.921.769	52.975.367
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri	(9.791.909)	(18.697.203)
Beklenen kredi zarar karşılık giderleri (Not 7)	(7.072.376)	(7.921.096)
Dava karşılık giderleri (Not 17)	(3.017.463)	(2.507.497)
Reeskont gideri	(1.122.942)	-
Satış komisyon gideri	-	(14.531.492)
Diğer	(7.479.533)	(19.188.662)
	(28.484.223)	(62.845.950)

NOT 24 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Gerçeğe uygun değer artışı (Not 11)	1.336.283.770	1.592.907.418
Akasya bağımsız bölümlerin satış karı	73.669.600	113.600.078
	1.409.953.370	1.706.507.496
Yatırım faaliyetlerinden giderler		
WMG London değer düşüklüğü (Not 13)	(25.374.075)	-
	(25.374.075)	-

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Finansman gelirleri		
Kur farkı geliri	494.315.426	525.805.313
- <i>Türev gerçekleşen kur farkı gelirleri</i>	<i>146.445.130</i>	<i>262.077.280</i>
- <i>Diğer kur farkı gelirleri</i>	<i>347.870.296</i>	<i>263.728.033</i>
Faiz geliri	118.985.653	70.879.378
Türev finansal işlemlerden kazanç	80.547.459	-
	693.848.538	596.684.691
Finansman giderleri		
Kur farkı gideri	(1.136.398.847)	(1.861.160.001)
- <i>Türev gerçekleşen kur farkı giderleri</i>	<i>(12.397.337)</i>	<i>(4.608.143)</i>
- <i>Diğer kur farkı giderleri</i>	<i>(1.124.001.510)</i>	<i>(1.856.551.858)</i>
Faiz gideri	(773.754.228)	(857.992.730)
Türev finansal işlemlerden kayıp	-	(117.588.755)
	(1.910.153.075)	(2.836.741.486)

NOT 26 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

NOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar		
Akasya Çocuk	950.367	1.493.424
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ("Dese Gıda")	7.673	7.324
	958.040	1.500.748

İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar

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

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar		
Akyaşam	20.371.455	2.724.504
Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş")	17.054.581	38.154.567
Akkök Holding A.Ş. ("Akkök Holding")	3.776.383	1.101.218
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. ("Aktek")	1.929.845	3.252.523
Dinkal Sigorta Acenteciliği A.Ş. ("Dinkal") (*)	261.325	133.241
Akgirişim Müteahhitlik Müşavirlik ve Çevre Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş. ("Akgirişim")	206.296	152.569
Diğer	1.019	3.916
	43.600.904	45.522.538

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

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

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
İlişkili taraflardan yapılan mal ve hizmet alımları		
Akyaşam	250.254.780	185.382.914
Sepaş(*)	238.683.520	331.150.949
Dinkal(**)	20.091.801	16.428.545
Akkök Holding	19.099.632	4.126.121
Aktek	11.454.833	8.085.534
Akgirişim	3.030.789	4.326.748
Akasya Çocuk	877.526	238.224
Akhan Bakım Yönetim Servis Hizmetleri Güvenlik Malzemeleri Ticaret A.Ş.	223.337	331.280
Diğer	275.373	329.040
	543.991.591	550.399.355

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

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

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
İlişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları		
Akyaşam	46.663.925	43.245.551
Akasya Çocuk	11.135.267	11.410.660
Akkök Holding	664.015	-
Dese Gıda	529.948	486.779
Diğer	30.908	73.818
	59.024.063	55.216.808

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
İlişkili taraflardan finansman giderleri		
Ak-Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş.	75.604.331	116.551.044
	75.604.331	116.551.044

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Maaşlar ve çalışanlara sağlanan diğer kısa vadeli haklar	31.899.106	26.893.286
Kıdem tazminatı karşılık gideri	1.724.537	2.800.892
Toplam	33.623.643	29.694.178

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Likidite riski

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket’in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2023	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl-5 yıl arası	5 yıl üzeri
Finansal yükümlülükler (türev olmayan):						
Banka kredileri	2.389.336.419	3.386.020.294	303.859.270	690.542.673	2.391.618.351	-
İhraç edilmiş bono	300.257.263	300.257.263	300.257.263	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	214.657.797	323.373.128	8.982.587	80.843.282	233.547.259	-
Ticari borçlar	63.089.050	63.089.050	51.978.995	-	11.110.055	-
Diğer borçlar	640.590.179	640.590.179	48.718.587	591.871.592	-	-
	3.607.930.708	4.713.329.914	713.796.702	1.363.257.547	2.636.275.665	-
Türev Araçlar (Nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu olan):						
Türev nakit girişleri	317.738.950	583.450.820	233.660.896	307.958.964	41.830.960	-
Türev nakit çıkışları	(267.094.299)	(573.536.642)	(204.534.091)	(331.003.793)	(37.998.758)	-
	50.644.651	9.914.178	29.126.805	(23.044.829)	3.832.202	-
31 Aralık 2022						
Finansal yükümlülükler (türev olmayan):						
Banka kredileri	5.476.602.347	7.033.054.550	549.477.395	1.787.278.408	4.281.444.964	414.853.783
İhraç edilmiş bono	285.881.014	285.881.014	285.881.014	-	-	-
Ticari borçlar	67.548.347	67.548.347	57.031.980	-	10.516.367	-
Diğer borçlar	533.089.664	533.089.664	28.974.023	504.115.641	-	-
	6.363.121.372	7.919.573.575	921.364.412	2.291.394.049	4.291.961.331	414.853.783
Türev Araçlar (Nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu olan):						
Türev nakit girişleri	923.350.589	923.122.443	260.393.528	552.319.270	110.409.645	-
Türev nakit çıkışları	(737.328.081)	(780.355.828)	(221.025.186)	(540.791.624)	(18.539.018)	-
	186.022.508	142.766.615	39.368.342	11.527.646	91.870.627	-

Faiz oranı riski

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

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

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	654.308.063	791.944.432
Banka kredileri	515.638.351	1.662.742.109
İhraç edilmiş bono	300.257.263	285.881.014
Finansal kiralama yükümlülükleri	214.657.797	-
Değişken faizli finansal araçlar		
Banka kredileri (Türev hariç)	1.555.516.362	915.764.310
Banka kredileri (Türev işlem yapılan)	318.181.706	2.898.095.928

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	654.308.063	-	-	106.389.430	760.697.493
Ticari alacaklar	20.646.400	49.925	-	122.361.323	143.057.648
Diğer alacaklar	-	-	38.486.423	9.236.581	47.723.004
Toplam varlıklar	674.954.463	49.925	38.486.423	237.987.334	951.478.145
Banka kredileri	209.479.819	369.767.284	1.810.089.316	-	2.389.336.419
İhraç edilmiş bono	300.257.263	-	-	-	300.257.263
Finansal kiralama yükümlülükleri	8.513.895	68.749.277	137.394.625	-	214.657.797
Ticari borçlar	51.978.995	-	11.110.055	-	63.089.050
Diğer borçlar	48.718.587	591.871.592	-	-	640.590.179
Toplam kaynaklar	618.948.559	1.030.388.153	1.958.593.996	-	3.607.930.708
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	56.005.904	(1.030.338.228)	(1.920.107.573)	237.987.334	(2.656.452.563)
	31 Aralık 2022				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	791.944.431	-	-	111.218.039	903.162.470
Ticari alacaklar	18.205.159	2.471	-	138.860.024	157.067.654
Diğer alacaklar	-	-	43.497.024	5.813.436	49.310.460
Toplam varlıklar	810.149.590	2.471	43.497.024	255.891.499	1.109.540.584
Banka kredileri	461.800.033	1.441.522.909	3.573.279.405	-	5.476.602.347
İhraç edilmiş bono	285.881.014	-	-	-	285.881.014
Ticari borçlar	57.031.981	-	10.516.366	-	67.548.347
Diğer borçlar	28.974.023	504.115.641	-	-	533.089.664
Toplam kaynaklar	833.687.051	1.945.638.550	3.583.795.771	-	6.363.121.372
Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu	(23.537.461)	(1.945.636.079)	(3.540.298.747)	255.891.499	(5.253.580.788)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski açıklamaları

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

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

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

31 Aralık 2023	Ticari ve diğer alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	39.444.463	151.336.189	760.662.934
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	15.699.961	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	39.444.463	130.186.687	760.662.934
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	21.149.502	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	15.699.961	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	19.711.836	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(19.711.836)	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2022	Ticari ve diğer alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	44.997.772	161.380.342	903.117.870
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	19.902.523	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	44.997.772	131.822.047	903.117.870
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları net defter değeri	-	29.558.295	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	19.902.523	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	28.471.162	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(28.471.162)	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
-Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-

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

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu

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

Döviz kuru riski

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Yabancı para pozisyonu

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

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Varlıklar	214.813.500	702.768.246
Yükümlülükler	(1.403.146.774)	(3.759.937.432)
Net bilanço pozisyonu	(1.188.333.274)	(3.057.169.186)

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

31 Aralık 2023	ABD Doları	Avro	GBP	TL karşılığı
Dönen varlıklar	7.284.716	10.983	182	214.813.500
Nakit ve nakit benzerleri	6.970.978	100	182	205.223.116
Finansal yatırımlar	128.921	-	-	3.795.202
Ticari alacaklar	184.770	10.883	-	5.793.798
Diğer alacaklar	47	-	-	1.384
Duran varlıklar	-	-	-	-
Toplam varlıklar	7.284.716	10.983	182	214.813.500
Kısa vadeli yükümlülükler	5.364.354	39	-	157.918.196
Finansal yükümlülükler	5.333.078	-	-	156.996.217
Ticari borçlar	31.276	39	-	921.979
Uzun vadeli yükümlülükler	42.282.824	15.299	-	1.245.228.578
Finansal yükümlülükler	42.043.295	-	-	1.237.678.927
Diğer borçlar	239.529	15.299	-	7.549.651
Toplam yükümlülükler	47.647.178	15.338	-	1.403.146.774
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	(40.362.462)	(4.355)	182	(1.188.333.274)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2022	ABD Doları	Avro	GBP	TL karşılığı
Dönen varlıklar	22.761.055	45.854	-	702.768.246
Nakit ve nakit benzerleri	21.811.494	252	-	672.014.620
Finansal yatırımlar	809.191	-	-	24.930.960
Ticari alacaklar	140.170	42.764	-	5.723.283
Peşin ödenmiş giderler	200	2.838	-	99.383
Duran varlıklar	-	-	-	-
Toplam varlıklar	22.761.055	45.854	-	702.768.246
Kısa vadeli yükümlülükler	26.409.562	4.436.299	-	959.392.115
Finansal yükümlülükler	26.346.134	4.436.261	-	957.436.667
Ticari borçlar	63.418	38	-	1.955.140
Diğer borçlar	10	-	-	308
Uzun vadeli yükümlülükler	90.881.756	15.299	-	2.800.545.317
Finansal yükümlülükler	90.667.814	-	-	2.793.451.290
Diğer borçlar	213.942	15.299	-	7.094.027
Toplam yükümlülükler	117.291.318	4.451.598	-	3.759.937.432
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	(94.530.263)	(4.405.744)	-	(3.057.169.186)

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

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

31 Aralık 2023	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(237.639.646)	237.639.646	(237.639.646)	237.639.646
ABD Doları riskinden korunan kısım	21.963.999	(21.963.999)	90.683.729	(101.116.397)
ABD Doları Net Etki	(215.675.647)	215.675.647	(146.955.917)	136.523.249
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(28.372)	28.372	(28.372)	28.372
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(28.372)	28.372	(28.372)	28.372

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2022	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(582.490.464)	582.490.464	(582.490.464)	582.490.464
ABD Doları riskinden korunan kısım	137.135.732	(137.135.732)	136.966.175	(136.966.175)
ABD Doları Net Etki	(445.354.732)	445.354.732	(445.524.289)	445.524.289
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(28.943.374)	28.943.374	(28.943.374)	28.943.374
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(28.943.374)	28.943.374	(28.943.374)	28.943.374

Sermaye yönetimi

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

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Toplam yükümlülükler	3.649.967.044	6.601.908.649
Hazır değerler	(760.697.493)	(903.162.470)
Net yükümlülük	2.889.269.551	5.698.746.179
Özkaynaklar	20.232.668.025	16.903.759.440
Net kaynak	23.121.937.576	22.602.505.619
Net yükümlülük/net kaynak oranı	12%	25%

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

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

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

Finansal varlıklar

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

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

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

Finansal yükümlülükler

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

Gerçeğe uygun değer tahmini

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

Şirket’in, 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerindeki gerçeğe uygun değeri ile ölçülmüş varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Varlıklar	31 Aralık 2023			Toplam
	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	21.915.830.000	-	21.915.830.000
Toplam varlıklar	-	21.915.830.000	-	21.915.830.000

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

Varlıklar	31 Aralık 2022			Toplam
	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	20.643.807.437	-	20.643.807.437
Toplam varlıklar	-	20.643.807.437	-	20.643.807.437

Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki gibidir:

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

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

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

NOT 30 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Borçlanma aracı ihracı için SPK başvurusu

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

NOT 31 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 31 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

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

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A Para ve sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	760.697.493	903.162.470
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	22.343.162.352	21.028.054.439
C İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	46.153.339	674.486.985
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	38.486.423	43.497.024
Diğer varlıklar		694.135.462	856.467.171
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	23.882.635.069	23.505.668.089
E Finansal borçlar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.689.593.682	5.762.483.361
Diğer finansal yükümlülükler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	214.657.797	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	591.871.592	504.115.641
I Özkaynaklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	20.232.668.025	16.903.759.440
Diğer kaynaklar		153.843.973	335.309.647
D Toplam kaynaklar (pasif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	23.882.635.069	23.505.668.089
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler düzenleme	İlgili	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli -vadesiz mevduat/ özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	760.325.749	902.682.950
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	18.262.568	148.054.374
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	37.623.123	40.359.998
J Gayri nakdi krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	7.045.863	7.510.575
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L Tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	172.687.669	734.666.582

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 31 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2023 (%)	31 Aralık 2022 (%)	Asgari / Azami Oran (%)
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	≤10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler ((B+A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	94	89	≥51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler ((A+C-A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3	7	≤49
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları ((A3+B1+C1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	1>	1>	≤49
5 Atıl tutulan arsa/araziler (B2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)	-	-	≤20
6 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	17	37	≤500
8 Döviz cinsinden vadeli -vadesiz mevduat/ özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı (A2-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	3	4	≤10
9 Tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	1	3	≤10

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

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

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