

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE
DİPNOTLAR**

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI .	3
ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	4
ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-45
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-9
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	10-15
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	15-17
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	17-18
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	18
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	19-21
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	21-22
NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	22
NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	23-24
NOT 10 TÜREV ARAÇLAR.....	24-26
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	26-27
NOT 12 PROJE HALİNDEKİ STOKLAR.....	28
NOT 13 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	28-29
NOT 14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	29
NOT 15 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE BORÇLAR	29-34
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	34
NOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ.....	35
NOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	35-36
NOT 19 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	36
NOT 20 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	36
NOT 21 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	37
NOT 22 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	37-39
NOT 23 YABANCI PARA POZİSYONU.....	40-42
NOT 24 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	42
NOT 25 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	43-45

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 30 Eylül 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		329.843.685	633.662.055
Nakit ve nakit benzerleri	4	207.884.457	136.990.130
Finansal yatırımlar	5	10.625.221	8.403.983
Ticari alacaklar		45.901.649	63.952.909
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7,22	657.175	12.474
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	45.244.474	63.940.435
Diğer alacaklar	8	2.938.387	1.472.456
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		2.938.387	1.472.456
Proje halindeki stoklar	12	37.069.000	397.604.468
Peşin ödenmiş giderler	9	12.455.593	6.698.859
Türev araçlar	10	12.815.174	18.517.207
- Alım satım amaçlı türev araçlar		7.493.318	18.517.207
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		5.321.856	-
Diğer dönen varlıklar		154.204	22.043
Duran varlıklar		5.959.262.689	5.462.992.152
Diğer alacaklar		19.046.595	16.187.911
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	22	18.033.870	15.103.118
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	1.012.725	1.084.793
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	121.275.899	112.547.450
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	5.737.180.487	5.272.407.000
Maddi duran varlıklar		25.516.464	26.920.472
Maddi olmayan duran varlıklar		3.972.662	4.383.339
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		3.972.662	4.383.339
Peşin ödenmiş giderler	9	41.044.120	26.822.743
Türev araçlar	10	8.566.845	1.649.554
- Alım satım amaçlı türev araçlar		-	1.649.554
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		8.566.845	-
Diğer duran varlıklar	14	2.659.617	2.073.683
Toplam varlıklar		6.289.106.374	6.096.654.207

1 Ocak - 30 Eylül 2021 hesap dönemine ait özet bireysel finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 4 Kasım 2021 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 VE 31 ARALIK 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Sırlı incelemeden geçmemiş 30 Eylül 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		924.913.488	805.170.385
Kısa vadeli borçlanmalar	6	173.264.571	436.390.089
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	435.464.963	323.455.636
Ticari borçlar		21.757.115	7.956.412
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7,22	8.091.636	5.396.788
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	13.665.479	2.559.624
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.709.344	1.481.208
Diğer borçlar		266.314.235	2.179.901
- İlişkili taraflara diğer borçlar	22	265.776.731	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	537.504	2.179.901
Ertelemiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	5.647.784	4.030.346
Türev araçlar	10	10.352.384	21.875.881
- Alım satım amaçlı türev araçlar		8.206.972	15.160.681
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		2.145.412	6.715.200
Kısa vadeli karşılıklar	15	10.403.092	7.800.912
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		437.649	339.161
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		9.965.443	7.461.751
Uzun vadeli yükümlülükler		1.741.840.608	1.684.269.844
Uzun vadeli borçlanmalar	6	1.734.812.079	1.675.979.854
Ticari borçlar		4.519.321	4.734.096
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	4.519.321	4.734.096
Ertelemiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	1.822.806	2.925.230
Uzun vadeli karşılıklar		686.402	630.664
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		686.402	630.664
Özkaynaklar		3.622.352.278	3.607.213.978
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		3.622.352.278	3.607.213.978
Ödenmiş sermaye		805.000.000	554.699.850
Sermaye düzeltme farkları		121.877.344	121.877.344
Birleşme denkleştirme hesabı		870.289.152	870.289.152
Paylara ilişkin primler		50.873.176	50.712.389
Geri alınmış paylar		(10.278.607)	(219.131)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		(1.133.076)	(1.025.675)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(1.714)	(121.224)
- Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılmayacak farklar		(1.131.362)	(904.451)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		18.224.931	(6.620.992)
- Yabancı para çevrim farkları		22.558.210	15.768.639
- Nakit akış riskinden korunma kayıpları		(4.333.279)	(22.389.631)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(4.109.167)	(4.109.167)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		122.379.253	112.319.777
Diğer yedekler		54.696.807	54.696.807
Geçmiş yıllar karları		1.844.534.148	2.313.038.012
Net dönem zararı		(250.001.683)	(458.444.388)
Toplam kaynaklar		6.289.106.374	6.096.654.207

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2021	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2021	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2020	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2020
KAR VEYA ZARAR KISMI				
Hasılat	16	256.154.477	118.116.971	79.205.177
Satışların maliyeti (-)	16	(58.487.862)	(22.161.847)	(18.388.192)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		197.666.615	95.955.124	60.816.985
Genel yönetim giderleri (-)	17	(20.502.294)	(6.760.881)	(4.643.817)
Pazarlama giderleri (-)	17	(832.200)	(131.514)	(258.060)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	18.946.295	3.154.158	9.178.741
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(15.382.593)	(4.088.235)	(8.643.365)
Esas faaliyet karı		179.895.823	88.128.652	56.450.484
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	19	47.918.132	47.918.132	4.802
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	13	(1.139.645)	587.997	(1.530.438)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı		226.674.310	136.634.781	54.924.848
Finansman gelirleri	20	195.016.089	104.713.214	34.674.502
Finansman giderleri (-)	20	(671.692.082)	(175.637.913)	(682.097.570)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı) / karı		(250.001.683)	65.710.082	(435.461.108)
Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı) / karı		(250.001.683)	65.710.082	(435.461.108)
DÖNEM (ZARARI) / KARI		(250.001.683)	65.710.082	(435.461.108)
Dönem karının (zararının) dağılımı				
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-
Ana ortaklık payları		(250.001.683)	65.710.082	(435.461.108)
Adi pay başına kazanç	21	(0,49)	0,08	(0,90)
DİĞER KAPSAMLI GİDER				
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar		(107.401)	(289.215)	(4.458)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		119.510	(53.182)	(91.736)
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		(226.911)	(236.033)	(147.586)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		24.845.923	1.482.821	8.099.451
Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir/(gider)	10	18.056.352	1.871.808	2.221.672
Yabancı para çevrim farkları		6.789.571	(388.987)	5.877.779
DİĞER KAPSAMLI (GİDER) / GELİR		24.738.522	1.193.606	7.860.129
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER) / GELİR		(225.263.161)	66.903.688	(404.179.408)
Toplam kapsamlı (gider) / gelir dağılımı				
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-
Ana ortaklık payları		(225.263.161)	66.903.688	(404.179.408)

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

ÖNCEKİ DÖNEM	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları(1)	Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Paylar (1)	Yabancı Para Çevrim Farkları(2)	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) (2)	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar(4)	Kontrol Tabi Teşebbüs veya İşletmelerin Etkisi	Diğer Yedekler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar			
													Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı/(Zararı)	Özkaynaklar Toplamı	
1 Ocak 2020																
İtibarıyla bakiye	430.091.850	121.877.344	50.712.389	(73.622)	(1.074.920)	7.370.271	(54.702.922)	870.289.152	(4.592.411)	(4.109.167)	54.696.807	116.693.057	1.884.229.243	549.043.489	4.020.450.560	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	549.043.489	(549.043.489)	-	
Sermaye Artırımı	124.608.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(124.608.000)	-	-	
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.051.339)	-	-	1.051.339	(1.051.339)	-	(1.051.339)	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(3.773)	(685)	8.423.201	22.862.957	-	-	-	-	-	-	(435.461.108)	(404.179.408)	
30 Eylül 2020																
İtibarıyla bakiye	554.699.850	121.877.344	50.712.389	(77.395)	(1.075.605)	15.793.472	(31.839.965)	870.289.152	(5.643.750)	(4.109.167)	54.696.807	117.744.396	2.307.613.393	(435.461.108)	3.615.219.813	
CARİ DÖNEM																
1 Ocak 2021																
İtibarıyla bakiye	554.699.850	121.877.344	50.712.389	(121.224)	(904.451)	15.768.639	(22.389.631)	870.289.152	(219.131)	(4.109.167)	54.696.807	112.319.777	2.313.038.012	(458.444.388)	3.607.213.978	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(458.444.388)	458.444.388	-	
Sermaye Artırımı (3)	250.300.150	-	160.787	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	250.460.937	
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.059.476)	-	-	10.059.476	(10.059.476)	-	(10.059.476)	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	119.510	(226.911)	6.789.571	18.056.352	-	-	-	-	-	-	(250.001.683)	(225.263.161)	
30 Eylül 2021																
İtibarıyla bakiye	805.000.000	121.877.344	50.873.176	(1.714)	(1.131.362)	22.558.210	(4.333.279)	870.289.152	(10.278.607)	(4.109.167)	54.696.807	122.379.253	1.844.534.148	(250.001.683)	3.622.352.278	

- (1) Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler
- (2) Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler
- (3) Şirket'in 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içinde çıkarılmış sermayesi 250.300.150 TL nakden karşılanmak suretiyle 554.699.850 TL'den 805.000.000 TL'ye artırılmasına karar verilmiştir. Bu suretle nakit olarak artırılan 250.300.150 TL'lik sermayeyi temsilen ihraç edilen payların tamamı bedellerinin nakden ve tamamen ödenmesi suretiyle satılmış olup halka arz işlemleri 23 Mart 2021 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. Şirket sermaye artışı ve Esas Sözleşmesi'nin 8.maddesinin yeni şekli ile tadili, 1 Haziran 2021 tarihinde tescil edilerek aynı tarihli ve 10339 no.lu T.Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.
- (4) Şirket Yönetim Kurulu'nun 3 Ağustos 2018 tarihli payların geri alınmasına ilişkin almış olduğu karara istinaden Şirket, 30 Eylül 2021 itibarıyla kendisine ait 6.533.737 TL nominal değerli pay alımı gerçekleştirmiş olup 30 Eylül 2021 itibarıyla Şirket'in iktisap ettiği kendi paylarının nominal değeri 5.331.099 TL' dir.

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2021	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2020
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		413.164.943	125.192.329
Dönem Net (Zararı) / Karı		(250.001.683)	(435.461.108)
Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		427.802.346	551.919.364
Amortisman ve İtfâ Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	3	2.350.133	2.454.268
Değer Düşüklüğü/(İptali) İle İlgili Düzeltmeler		5.834.394	4.835.317
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		2.257.069	2.187.047
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	20	110.010.329	105.902.533
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Kur Farkları İle İlgili Düzeltmeler		354.177.883	432.818.296
Gerçeğe Uygun Değer Kazançları ile İlgili Düzeltmeler, net	19	(47.913.132)	-
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	13	1.139.645	3.793.113
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	19	(5.000)	(9.901)
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		(48.975)	(61.309)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		250.356.892	27.645.888
Stoklardaki Artış		(25.014.268)	11.457.565
Ticari Alacaklardaki Azalış		25.064.802	19.021.891
Ticari Borçlardaki Azalış		13.897.373	(761.418)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		(2.221.238)	(2.950.574)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış İle İlgili Düzeltmeler		238.630.223	878.424
<i>Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)</i>		<i>(30.521.799)</i>	<i>(12.044.163)</i>
<i>Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)</i>		<i>269.152.022</i>	<i>12.922.587</i>
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		428.157.555	144.104.144
Vergi Ödemeleri		(14.975.220)	(18.714.956)
Diğer Nakit Çıkışları		(17.392)	(196.859)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(12.609.368)	(5.314.123)
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları	13	(3.305.433)	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	228.518
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(535.448)	(1.201.777)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		570.000	1.009.901
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	(9.338.487)	(5.350.765)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(369.626.811)	(279.459.987)
Pay ihracından kaynaklanan nakit girişi		250.460.937	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	6	405.537.215	708.534.800
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	(878.714.725)	(842.661.045)
Türev Araçlardan Nakit Girişleri		18.702.358	11.641.870
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları		(8.418.975)	(17.252.098)
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		(10.059.476)	(1.051.339)
Alınan Faiz		15.160.660	8.175.270
Ödenen Faiz	6	(156.896.778)	(130.113.693)
Diğer Nakit Çıkışları	4	(5.398.027)	(16.733.752)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		30.928.764	(159.581.781)
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		34.567.536	36.711.129
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		65.496.300	(122.870.652)
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	4	110.617.974	240.913.804
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	4	176.114.274	118.043.152

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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.

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

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

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Raif Ali Dinçkök	14,86	119.596.189
Akkök Holding A.Ş.	14,66	118.039.924
Alize Dinçkök	8,91	71.754.797
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	8,15	65.593.126
European Bank For Reconsrtruction And Development	6,11	49.211.083
Alina Dinçkök	5,67	45.661.757
Diğer, halka açık hisseler dahil	41,64	335.143.124
Toplam ödenmiş sermaye	100,00	805.000.000

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Akiş GYO hisselerinin %44,79'lük kısmı Borsa İstanbul A.Ş. ("BIST")'de fiili dolaşımdadır.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Raif Ali Dinçkök	14,67	81.359.897
Akkök Holding A.Ş.	14,66	81.337.556
Alize Dinçkök	8,91	49.443.925
Emniyet Ticaret ve Sanayi A.Ş.	8,16	45.250.922
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	8,15	45.198.135
European Bank For Reconstruction And Development	7,36	40.819.767
Alina Dinçkök	6,53	36.214.047
Diğer, halka açık hisseler dahil	31,56	175.075.601
Toplam ödenmiş sermaye	100,00	554.699.850

30 Eylül 2021 itibarıyla, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 36.353.240 adet pay karşılığı 36.353.240 TL'den oluşmaktadır. (31 Aralık 2020: A grubu 25.049.859 adet pay karşılığı 25.049.859 TL'den oluşmaktadır.) Kalan paylar B grubunu temsil etmektedir. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin beş adedi A grubu pay sahiplerinin oy çokluğuyla göstereceği adaylar arasından olmak üzere Genel Kurul tarafından seçilir.

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL'dir (31 Aralık 2020: 1.000.000.000 TL). Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 805.000.000 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 805.000.000 adet paydan oluşmaktadır (31 Aralık 2020: 554.699.850 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 554.699.850 adet paydan oluşmaktadır).

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 28 kişidir (31 Aralık 2020: 32 kişi).

Bağlı Ortaklıklar

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

Bağlı Ortaklıklar

Faaliyet konusu

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

	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Aksu Real Estate	100,00	100,00	100,00	100,00
Karlıtepe	100,00	100,00	100,00	100,00
Akyaşam	100,00	100,00	100,00	100,00
Akasya Çocuk	100,00	100,00	100,00	100,00

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

Akyaşam

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

Aksu Real Estate

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

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

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 bulunmaktır. 28 Mayıs 2015 tarihinde Akiş GYO’nun bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Karlıtepe, Beykoz Arsaları iş geliştirme süreci kapsamında satın alınmıştır.

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.

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

İş Ortaklığı

Faaliyet konusu

WMG London

Gayrimenkul yatırımları

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
WMG London Developments L.P	51,00	51,00	51,00	51,00

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

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

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık	Faaliyet konusu	Müteşebbis Ortak
Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı	Gayrimenkul yatırımları	Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.

	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı	50,00	50,00	50,00	50,00

Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı

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

Finansal tabloların onaylanması

30 Eylül 2021 tarihinde sona eren yıla ait bireysel finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 4 Kasım 2021 tarihinde onaylanmıştır.

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

Ayrıca özet bireysel finansal tablolar KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan ve SPK Finansal Raporlama Standartları’na uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, UMSK tarafından yayımlanmış UMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardı uygulanmamıştır.

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

Faaliyetlerin dönemselliği

Şirket’in 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık performans sonuçlarına, faaliyetlerinin dönemselliğinden kaynaklanan herhangi bir etki bulunmamaktadır.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

İşletmenin sürekliliği

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

COVID-19 salgını sebebiyle Akasya ve Akbatı Alışveriş Merkezleri'nin (“AVM”) faaliyetleri İçişleri Bakanlığı tarafından yayımlanan genelgeler çerçevesinde devam ettirilmiştir. Bu doğrultuda 2021 Ocak-Haziran dönemi için AVM'lerin kapalı olduğu süre boyunca, kapalı olunan günler için kiracılarından kira alınmamış ve kapalı kalınan dönemler haricindeki kira ödemelerine yönelik olarak ise yalnızca ilgili dönemler ile sınırlı kalmak üzere, ciro ve çeşitli kriterlere bağlı olacak şekilde ve aylar itibarıyla belirlenen oranlar üzerinden kira desteği sağlanmıştır. 2021 yılı Temmuz ayı itibarıyla kısıtlamalar sona ermiş olup, AVM faaliyetleri olağan seyrinde devam etmektedir.

Şirket yönetimi, salgının Şirket'in finansal durumuna, finansal performansına ve nakit akışlarına olan olumsuz etkilerini minimum seviyeye indirmek amacıyla gerekli önlemleri almaktadır. Bununla beraber Şirket yönetimi, Şirket'in ticari faaliyetinin devamlılığına ilişkin değerlendirmelerde bulunmuş olup, faaliyetlerinin sürekliliğini etkileyecek ticari risklerin yönetilebileceğini öngörmektedir. Şirket yönetimi Şirket'in operasyonel anlamda devamlılığını sürdürmek adına yeterli likidite rezervine sahip olduğunu, AVM faaliyetlerinin olağan seyrinde olması ve 2021 yılında gerçekleşen bedelli sermaye artışından sağlanan fon ile birlikte yeterli kaynağa sahip olacağını öngörmektedir. Ayrıca, Şirket bütçe projeksiyonları gözden geçirilerek değişik senaryolara göre nakit akış tahminleri, faaliyetlerin durması sebebiyle beklenen gelir kaybını karşılamak adına alınacak aksiyonları, bunlara ilişkin tahmin ve varsayımları, varlıklara ilişkin değer düşüklüğü olasılıkları ve hasılat beklentilerini yeniden değerlendirmiş ve işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanan özet bireysel finansal tablolar bu değerlendirmeler dikkate alınarak düzenlenmiştir.

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet bireysel finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

i) **30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:**

TFRS 16 ‘Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları’ kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasında ilişkin değişiklikler

Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

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

TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 ‘daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2

1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.

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

TFRS 17 ve TFRS 4 “Sigorta Sözleşmeleri”nde yapılan değişiklikler, TFRS 9'un uygulanmasının ertelenmesi

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanma tarihine yönelik, TFRS 4'teki geçici muafiyetin sabit tarihi 1 Ocak 2023'e ertelenmiştir.

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

ii) **30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

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.

TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği

1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığı açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmuştur.

TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler

1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- **TFRS 3 'İşletme birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler**

Bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.

- **TMS 16 'Maddi duran varlıklar' da yapılan değişiklikler**

Bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.

- **TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' da yapılan değişiklikler**

Bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, 'Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın ilk kez uygulanması' TFRS 9 'Finansal Araçlar', TMS 41 'Tarımsal Faaliyetler' ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

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.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

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

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

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan özet bireysel özet finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Ara dönem özet bireysel finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ara dönem özet bireysel finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları, 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap döneminde kullanılan muhasebe politikaları ile uyumludur. Bu ara dönem özet bireysel finansal tablolar 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait yıllık finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla ara dönem özet bireysel finansal tablolardaki önemli muhasebe tahmin ve varsayımları, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıla ait bireysel finansal tablolarda detaylı olarak açıklanan önemli muhasebe tahmin ve varsayımları ile tutarlıdır.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

a) Cari oran dengesi

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket’in dönen varlıkları 329.843.685 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 924.913.488 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 595.069.803 TL aşmıştır. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Bunun dışında Şirket, takip eden yıl içerisinde yaklaşık 467.5 milyon TL kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

Şirket’in önümüzdeki 1 yıl içerisinde vadesi dolan mevcut kredilerinin bir kısmının vadelerinde yenilenmesi planlanmaktadır.

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.

Erenköy Apartmanı

Şirket, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, 106 pafta, 378 ada 25 parsel üzerinde kayıtlı, 2.687 m² arsa üzerinde Erenköy projesini tamamlamıştır. Proje halindeki stoklar hesabı altında yer alan bu gayrimenkul, kira geliri elde edilmeye başlanması sebebiyle 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabı altında sınıflanmıştır.

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Erenköy projesinin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş tarafından hazırlanan 21 Ekim 2021 tarihli, AKGYO-2021-00002 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Erenköy projesinin gerçeğe uygun değeri raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile 456.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

1 Ocak - 30 Eylül 2021	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	83.174.510	160.156.063	12.823.904	-	256.154.477
Satışların maliyeti (-)	(21.821.877)	(36.445.354)	(220.631)	-	(58.487.862)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	61.352.633	123.710.709	12.603.273	-	197.666.615
Pazarlama giderleri (-)	(286.495)	(2.760.352)	(1.369.682)	(16.085.765)	(20.502.294)
Genel yönetim giderleri (-)	(415.194)	(417.006)	-	-	(832.200)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	2.668.616	7.868.089	946.183	7.463.407	18.946.295
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(989.013)	(3.563.178)	(6.114.243)	(4.716.159)	(15.382.593)
Esas faaliyet karı/(zararı)	62.330.547	124.838.262	6.065.531	(13.338.517)	179.895.823
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	47.918.132	-	47.918.132
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/ (zararlarından) paylar	-	-	-	(1.139.645)	(1.139.645)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	62.330.547	124.838.262	53.983.663	(14.478.162)	226.674.310
Finansman gelirleri	-	95.309.241	18.158.319	81.548.529	195.016.089
Finansman giderleri (-)	(6.081)	(377.289.968)	(151.558.841)	(142.837.192)	(671.692.082)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı	62.324.466	(157.142.465)	(79.416.859)	(75.766.825)	(250.001.683)
Dönem karı/(zararı)	62.324.466	(157.142.465)	(79.416.859)	(75.766.825)	(250.001.683)
1 Ocak - 30 Eylül 2020	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	58.937.207	124.171.799	23.463.635	-	206.572.641
Satışların maliyeti (-)	(19.802.348)	(36.008.109)	(12.934.149)	-	(68.744.606)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	39.134.859	88.163.690	10.529.486	-	137.828.035
Pazarlama giderleri (-)	(441.262)	(448.527)	-	-	(889.789)
Genel yönetim giderleri (-)	(332.874)	(2.543.586)	(1.083.880)	(13.073.396)	(17.033.736)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	6.251.473	14.903.694	4.844.032	4.845.829	30.845.028
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(2.615.610)	(6.177.126)	(11.947.482)	(4.871.721)	(25.611.939)
Esas faaliyet karı/(zararı)	41.996.586	93.898.145	2.342.156	(13.099.288)	125.137.599
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	9.901	-	9.901
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/ (zararlarından) paylar	-	-	-	(3.793.113)	(3.793.113)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	41.996.586	93.898.145	2.352.057	(16.892.401)	121.354.387
Finansman gelirleri	-	75.432.940	4.832.011	45.017.124	125.282.075
Finansman giderleri (-)	(7.533)	(363.370.532)	(174.565.424)	(144.154.081)	(682.097.570)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı	41.989.053	(194.039.447)	(167.381.356)	(116.029.358)	(435.461.108)
Dönem karı/(zararı)	41.989.053	(194.039.447)	(167.381.356)	(116.029.358)	(435.461.108)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla bölüm varlıkları ve yükümlükleri:

	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Varlık	Yükümlülük	Varlık	Yükümlülük
Akasya Projesi	3.636.758.881	1.358.577.706	3.609.430.884	1.157.321.803
Akbatı Projesi	1.466.365.379	3.251.439	1.462.657.467	3.287.829
Diğer	973.529.325	777.112.661	889.200.877	644.453.750
Dağıtılmamış	212.452.789	527.812.290	135.364.979	684.376.847
Toplam	6.289.106.374	2.666.754.096	6.096.654.207	2.489.440.229

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin yatırım harcamaları ve amortisman giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021		30 Eylül 2020	
	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri
Akasya Projesi	9.399.001	1.198.357	5.123.237	1.252.506
Akbatı Projesi	114.986	485.780	1.122.238	511.180
Dağıtılmamış	359.945	665.996	262.287	690.582
Diğer	25.014.269	-	1.349.323	-
Toplam	34.888.201	2.350.133	7.857.085	2.454.268

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kasa	74.374	19.276
Banka	207.810.083	136.970.854
- Vadesiz mevduat	49.870.582	410.713
- Vadeli mevduat	157.939.501	136.560.141
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	207.884.457	136.990.130
Blokeli mevduatlar (-)	(31.770.183)	(26.372.156)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	176.114.274	110.617.974

30 Eylül 2021 tarihinde, Şirket'in kullanmış olduğu kredilere ilişkin 31.770.183 TL blokeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 26.372.156 TL).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
30 güne kadar	157.939.501	136.560.141
	157.939.501	136.560.141

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
ABD Doları	201.615.452	121.374.808
Avro	54.001	2.126
	201.669.453	121.376.934

Vadeli mevduatlara ilişkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021 (%)	31 Aralık 2020 (%)
ABD Doları	1,10	2,25 - 3,55
Türk Lirası	18,50 - 18,85	17,50 - 18,25

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri (*)	10.625.221	8.403.983
	10.625.221	8.403.983

(*) Akasya AVM kira alacakları HSBC Middle East Limited'e rehinlidir ve Akbatı AVM ve Cadde kira alacakları Yapı Kredi'ye temliklidir. İlgili bakiyeler sırasıyla, 1.337.914 TL ve 9.287.307 TL'dir (31 Aralık 2020: Akasya AVM kira alacakları HSBC Bank'a, Akbatı AVM kira alacaklarınının 1/3'ü Yapı Kredi'ye temliklidir. İlgili bakiyeler sırasıyla, 3.347.945 TL ve 5.056.038 TL'dir).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	173.264.571	436.390.089
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	173.264.571	436.390.089
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	435.464.963	222.262.720
İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler	-	101.192.916
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	435.464.963	323.455.636
Banka kredileri	1.734.812.079	1.675.979.854
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	1.734.812.079	1.675.979.854
	2021	2020
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	2.435.825.579	2.174.065.213
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	405.537.215	708.534.800
Anapara ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(878.714.725)	(842.661.045)
Ödenen faiz	(156.896.778)	(130.113.693)
Tahakkuk	137.236.735	120.249.492
Kur farkı	400.553.587	528.089.372
30 Eylül itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	2.343.541.613	2.558.164.139

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

a) Banka kredileri

	30 Eylül 2021			31 Aralık 2020		
	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL
Kısa vadeli finansal borçlanmalar:						
TL cinsinden krediler	21,96	173.264.571	173.264.571	14,41	183.625.785	183.625.785s
ABD Doları cinsinden krediler	-	-	-	2,47	34.434.208	252.764.304
		173.264.571	173.264.571		218.059.993	436.390.089
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:						
TL cinsinden krediler	13,01	66.174.326	66.174.326	12,92	90.497.677	90.497.677
ABD Doları cinsinden krediler	5,97	41.759.370	369.290.637	6,08	17.950.418	131.765.043
		107.933.696	435.464.963		108.448.095	222.262.720
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:						
ABD Doları cinsinden krediler	5,97	196.162.691	1.734.725.525	6,03	223.112.514	1.637.757.409
TL cinsinden krediler	19,58	86.554	86.554	12,98	38.222.445	38.222.445
		196.249.245	1.734.812.079		261.334.959	1.675.979.854

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Banka kredileri:		
2022	92.087.447	342.423.182
2023	356.395.755	289.699.342
2024	339.712.440	276.468.458
2025	583.712.400	479.576.211
2026	119.560.062	94.820.688
2027	106.692.485	84.615.860
2028	136.651.490	108.376.113
	1.734.812.079	1.675.979.854

b) İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler

Şirket, 10 Eylül 2019 tarihinde Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile nitelikli yatırımcılara satışa sunulan 100.000.000 TL nominal değerli, 2 yıl vadeli ve 3 ayda bir kupon ödemeli, değişken faizli tahvil ihracı gerçekleştirmiştir ve 8 Eylül 2021 tarihi itibarıyla tüm ödemeleri tamamlanmıştır.

31 Aralık 2020 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
TRSAIGY92113	TRLIBOR+3,00	100.000.000	10 Eylül 2019	8 Eylül 2021	101.192.916
					101.192.916

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alıcılar	35.696.919	35.677.269
Alacak senetleri	23.791.942	43.616.855
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 22)	657.175	12.474
	60.146.036	79.306.598
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılıkları	(13.781.372)	(14.319.122)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(463.015)	(1.034.567)
	45.901.649	63.952.909

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Beklenen kredi zarar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(14.319.122)	(12.902.078)
Dönem karşılık gideri	(856.147)	(1.895.761)
Konusu kalmayan karşılıklar	1.393.897	287.624
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	(13.781.372)	(14.510.215)

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Not 22)	8.091.636	5.396.788
Tedarikçilere borçlar	13.665.479	2.559.624
	21.757.115	7.956.412

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	4.519.321	4.734.096
	4.519.321	4.734.096

NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	2.938.387	1.472.456
	2.938.387	1.472.456

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.012.725	1.084.793
	1.012.725	1.084.793

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	532.912	2.173.774
Diğer	4.592	6.127
	537.504	2.179.901

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenen finansman giderleri (**)	5.100.365	1.910.713
Peşin ödenen proje giderleri (*)	4.279.333	213.333
Peşin ödenen sigorta gideri	1.715.564	661.529
Proje kapsamında verilen avanslar	563.805	2.807.592
Tedarikçilere verilen avanslar	123.155	336.207
Diğer	673.371	769.485
	12.455.593	6.698.859

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenen proje giderleri (*)	18.256.222	2.986.667
Proje kapsamında verilen avanslar (***)	11.446.076	11.446.076
Peşin ödenen finansman giderleri (**)	10.668.148	12.101.183
Diğer	673.674	288.817
	41.044.120	26.822.743

(*) Sözleşme kapsamında ilgili dönemlerde gelir tablosuna kaydedilecektir.

(**) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla ödenen ve tahakkuk eden finansman kaynaklı giderlerden oluşmaktadır.

(***) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla proje kapsamında verilen avanslar, Akış - Mudanya Adi Ortaklığı'nın Beykoz Arsaları kapsamında verdiği uzun vadeli avansları içermektedir

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar - Akasya Projesi	2.924.134	1.932.570
Katkı payı gelirleri (*)	1.098.990	1.256.087
Alınan avanslar - Akbatı Projesi	924.660	841.689
Alınan avanslar - Erenköy Projesi	700.000	-
	5.647.784	4.030.346

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Katkı payı gelirleri (*)	1.665.100	2.842.523
Alınan avanslar - Erenköy Projesi	140.000	-
Alınan avanslar - Akbatı Projesi	17.706	82.707
	1.822.806	2.925.230

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

NOT 10 - TÜREV ARAÇLAR

Riskten korunma muhasebesine konu olan türev araçlar

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

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

13 Temmuz 2021 tarihinde ABD doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan beş farklı kredi üzerinde Ocak 2022'den Haziran 2022'ye kadar döviz alım hakkı sözleşmesi yapılmış olup, riskten korunma muhasebesine dahil edilmiştir.

Şirket, 30 Mayıs 2019, 31 Mayıs 2019 ve 10 Haziran 2019 tarihlerinde ABD doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan krediler için Aralık 2020 tarihine kadar döviz alım-satım hakkı ve forward işlemleri yapmıştır. 30 Eylül 2021 tarihi öncesinde, bu türev işlemlerin vadesi gelmiştir.

Gerçeğe uygun değeri kara/zarara yansıtılan türev araçlar

Şirket, 30 Eylül 2024 vadeli değişken libor oranlı ve ABD doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan kredi için 1 Kasım 2019 tarihinde ABD doları/Avro paritesi ile çapraz kur ve faiz takası işlemi yapmıştır. Riskten korunma muhasebesine konu edilmemiş türev araçlar gerçeğe uygun değerinden ölçülür ve gerçeğe uygun değer değişimleri ilgili dönemlerde kara/zarara yansıtılır.

15 Mart 2019 tarihinde değişken libor oranlı ve ABD doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan kredi, yapılan döviz alım hakkı sözleşmesine istinaden 30 Eylül 2019 tarihinden itibaren finansal tablolarda riskten korunma muhasebesine dahil edilmiştir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, TFRS 9 paragraf 6.4.1 (c) maddesinde yer alan ileriye dönük etkinlik kriterlerini sağlamaması sebebiyle nakit akışı riskinden korunma muhasebesine son verilmiş olup bu tarihten itibaren gerçeğe uygun değer değişimleri kar/zarara yansıtılmaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 10 - TÜREV ARAÇLAR (Devamı)

Gerçeğe uygun değeri kara/zarara yansıtılan türev araçlar (Devamı)

27 Kasım 2019 tarihinde değişken libor oranlı ve ABD doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan üç farklı kredi üzerinde Ocak 2021'den Haziran 2022'ye kadar bantlı destekli forward (Seagull) işlemi yapılmış olup, riskten korunma muhasebesine dahil edilmiştir. 31 Mayıs 2020 tarihi itibarıyla, TFRS 9 paragraf 6.4.1 (c) maddesinde yer alan ileriye dönük etkinlik kriterlerini sağlamaması sebebiyle nakit akışı riskinden korunma muhasebesine son verilmiş olup bu tarihten itibaren gerçeğe uygun değer değişimleri kar/zarara yansıtılmıştır. 2021 yılı Temmuz ayında işlem erken kapatılmış ve nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları) kar/zarara yansıtılmıştır.

19 Aralık 2018 tarihinde değişken libor oranlı ve 31 Temmuz 2024 vadeli kredi için 30 Kasım 2021 tarihine kadar oluşacak nakit akışları için katılımlı çapraz kur ve faiz takası işlemi yapılmıştır ve TFRS 9 uyarınca nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu edilmiştir. 31 Ocak 2021 tarihi itibarıyla, TFRS 9 paragraf 6.4.1 (c) maddesinde yer alan ileriye dönük etkinlik kriterlerinin sağlanamaması neticesinde nakit akışı riskinden korunma muhasebesine son verilmiş olup, bu tarihten itibaren 30 Haziran 2021 tarihine kadar ortaya çıkan gerçeğe uygun değer değişimleri kar/zarara yansıtılmıştır.

Türev araçlar ve gerçeğe uygun değerlerini gösteren tablolar aşağıdadır:

30 Eylül 2021					Raiç değerler	
	Alım Kontrat Tutarı (ABD Doları)	Satım Kontrat Tutarı (Avro)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Satım Kontrat Tutarı (USD)	Varlıklar	Yükümlülükler
<i>Nakit akış riskinden korunma amaçlı</i>						
Döviz alım-satım hakkı	14.277.000	-	134.257.593	-	5.321.856	-
Faiz takas işlemleri	20.870.511	-	-	20.870.511	-	2.145.412
<i>Alım satım amaçlı</i>						
Destekli forward işlemleri (Capped forward)	3.700.000	-	27.661.200	-	4.884.242	-
Döviz alım-satım hakkı	4.000.000	-	-	-	2.609.076	-
Çapraz kur faiz takas işlemleri	3.111.111	2.789.484	21.196.000	-	-	8.206.972
Kısa vadeli türev araçlar	45.958.622	2.789.484	183.114.793	20.870.511	12.815.174	10.352.384
<i>Nakit akış riskinden korunma amaçlı</i>						
Faiz takas işlemleri	99.395.687	-	-	99.395.687	8.566.845	-
<i>Alım satım amaçlı</i>						
Döviz alım-satım hakkı	23.333.333	-	-	-	-	-
Çapraz kur faiz takas işlemleri	11.962.963	10.726.228	123.643.333	-	-	-
Uzun vadeli türev araçlar	134.691.983	10.726.228	123.643.333	99.395.687	8.566.845	-
Toplam türev araçlar	180.650.605	13.515.712	306.758.126	120.266.198	21.382.019	10.352.384

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 10 - TÜREV ARAÇLAR (Devamı)

Gerçeğe uygun değeri kara/zarara yansıtılan türev araçlar (Devamı)

31 Aralık 2020	Rayiç değerler				
	Alım Kontrat Tutarı (USD)	Satım Kontrat Tutarı (EUR)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Varlıklar	Yükümlülükler
<i>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</i>					
Çapraz kur faiz takas işlemleri	-	-	21.196.000	-	6.715.200
<i>Alım satım amaçlı</i>					
Bantlı destekli forward işlemleri (Seagull)	10.190.000	-	72.247.100	3.384.374	-
Destekli forward işlemleri (Capped forward)	15.100.000	-	109.970.700	6.798.815	-
Döviz alım-satım hakkı	4.000.000	-	-	8.334.018	-
Çapraz kur faiz takas işlemleri	3.111.111	2.789.484	-	-	15.160.681
Kısa vadeli türev araçlar	32.401.111	2.789.484	203.413.800	18.517.207	21.875.881
<i>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</i>					
Çapraz kur faiz takas işlemleri	-	-	139.540.333	-	-
<i>Alım satım amaçlı</i>					
Döviz alım-satım hakkı	26.333.333	-	-	-	-
Çapraz kur faiz takas işlemleri	14.296.297	12.818.342	-	-	-
Bantlı destekli forward işlemleri (Seagull)	14.860.000	-	115.908.000	1.649.554	-
Uzun vadeli türev araçlar	55.489.630	12.818.342	255.448.333	1.649.554	-
Toplam türev araçlar	87.890.741	15.607.826	458.862.133	20.166.761	21.875.881

30 Eylül 2021 ve 2020 itibarıyla türev finansal araçların makul değerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(1.709.120)	(46.498.645)
Gerçeğe uygun değer farkı gelir/gidire yansıtılan türev finansal varlıklar/(yükümlülükler), net	(5.317.597)	41.654.214
Diğer kapsamlı gelirlere yansıtılan nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	18.056.352	22.862.957
Toplam türev finansal (yükümlülükler)/varlıklar, net, 30 Eylül	11.029.635	18.018.526

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	2021	2020
Dönem başı kayıtlı değer, 1 Ocak	5.272.407.000	5.399.028.675
Dönem içi ilaveler		
- Direkt alımlar	9.338.487	5.350.765
Gerçeğe uygun değer artışları	47.913.132	-
Transfer	408.086.868	-
Çıkışlar	(565.000)	(1.000.000)
Net kayıtlı değer, 30 Eylül	5.737.180.487	5.403.379.440

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin Şirket bazında hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	Gerçeğe Uygun Değer Artışları	30 Eylül 2021
Akasya AVM	3.504.970.000	9.338.487	-	-	-	3.514.308.487
Akbatı AVM	1.450.728.000	-	-	-	-	1.450.728.000
Erenköy Apartmanı (*)	-	-	-	408.086.868	47.913.132	456.000.000
Uşaklıgil Projesi	253.945.000	-	-	-	-	253.945.000
Ak Apartmanı	31.599.000	-	-	-	-	31.599.000
Sosyal tesis	24.000.000	-	-	-	-	24.000.000
Akasya Ofis	6.600.000	-	-	-	-	6.600.000
Üsküdar 3 bağımsız bölüm	565.000	-	(565.000)	-	-	-
	5.272.407.000	9.338.487	(565.000)	408.086.868	47.913.132	5.737.180.487

	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Artışları	30 Eylül 2020
Akasya AVM	3.650.000.000	4.586.556	-	-	3.654.586.556
Akbatı AVM	1.465.000.000	720.935	-	-	1.465.720.935
Uşaklıgil projesi	228.369.000	-	-	-	228.369.000
Sosyal tesis	21.850.000	-	-	-	21.850.000
Ak Apartmanı	32.259.675	43.274	-	-	32.302.949
Üsküdar 3 bağımsız bölüm	1.550.000	-	(1.000.000)	-	550.000
	5.399.028.675	5.350.765	(1.000.000)	-	5.403.379.440

(*) Erenköy Apartmanı için 21 Ekim 2021 tarihli ekspertiz raporunda yer alan toplam ekspertiz değeri 456.000.000 TL'dir. İlgili gayrimenkulden kira geliri elde edilmeye başlanması sebebiyle, 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla proje halindeki stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır.

30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dönem itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 6.103.239.928 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 4.981.399.809 TL).

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Akbatı AVM üzerinde birinci dereceden 62.140.000 USD, ikinci dereceden 57.723.014 USD ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2020: 62.140.000 USD ve 57.723.014 USD). Akbatı AVM kira alacakları Yapı Kredi'ye temliklidir.

Uşaklıgil projesi üzerinde 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla birinci dereceden 23.287.671 USD ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 23.287.671 USD). Uşaklıgil projesi kira alacakları Yapı Kredi'ye temliklidir.

Ak Apartmanı projesi üzerinde 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla birinci dereceden 6.852.055 USD ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 6.852.055 USD). Ak Apartmanı kira alacakları Yapı Kredi'ye temliklidir.

30 Eylül 2021 itibarıyla Akasya AVM üzerinde birinci dereceden 55.000.000 USD, ikinci dereceden 60.000.000 USD, üçüncü dereceden 25.000.000 USD, dördüncü dereceden 14.300.000 USD ve beşinci dereceden 30.550.000 USD olmak üzere toplamda 184.850.000 USD ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 184.850.000 USD). Akasya AVM kira alacakları HSBC Middle East Limited'e rehinli olup; kira tahsilatlarından kredi ile ilgili ödenmesi gereken taksit tutarları düşüldükten sonra kalan tutar Şirket'in serbest kullanımındadır.

Erenköy projesi üzerinde 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla birinci dereceden 28.943.759 USD ipotek bulunmaktadır. Erenköy kira alacakları Yapı Kredi'ye temliklidir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 12 - PROJE HALİNDEKİ STOKLAR

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Proje halindeki stoklar		
Erenköy Apartmanı (**)	-	360.535.468
Çiftehavuzlar arsası	88.151.641	82.317.247
Çiftehavuzlar arsası değer düşüklüğü (*)	(51.082.641)	(45.248.247)
Toplam	37.069.000	397.604.468

(*) Çiftehavuzlar arsasına Not 15 koşullu varlıklar bölümünde açıklanan belirsizlikler sebebiyle değer düşüklüğü ayrılmıştır. Devam eden belirsizlikler nedeniyle gayrimenkule değer biçilmesi zorlaşmakta ve emsal bulunamamaktadır. Bu nedenle ilgili arsanın 30 Eylül 2021 itibarıyla oluşmuş maliyet değeri olan 88.151.641 TL, 9 Temmuz 2013 tarihli kap açıklamasında da görüleceği üzere arsanın alım bedeli olan 37.069.000 TL'ye getirilmiştir. Söz konusu rakam devam eden yasal ve idari süreçler kapsamında olası ihtiyatlı senaryo için öngörülen rakamdır.

(**) Not 2.6'da açıklanmıştır.

Bağdat Caddesi Projeleri, kentsel dönüşüm kapsamında proje geliştirilmesi amacıyla İstanbul İli Kadıköy İlçesi'nde yer alan Erenköy, Ak Apartmanları ve Çiftehavuzlar arsası, Şirket'in portföyüne dahil edilmiştir.

Şirket, 30 Eylül 2021 itibarıyla İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, Çiftehavuzlar Mevkii, 106 Pafta 1435 Ada 39 No'lu Parsel de kayıtlı gayrimenkul (Çiftehavuzlar Arsası) üzerine birinci dereceden 29.500.000 TL tutarında ipotek tesis etmiştir.

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde aktifleştirilen 9.591.313 TL tutarında toplam borçlanma maliyeti bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 35.044.897 TL).

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde sigorta teminatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: 61.554.000 TL).

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:

	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer
Karlitepe (*)	100%	70.375.976	%100	70.000.069
WMG London	51%	42.549.904	%51	34.484.785
Aksu Real Estate	100%	5.087.593	%100	4.807.403
Akyaşam	100%	3.262.426	%100	3.255.193
Toplam		121.275.899		112.547.450

(*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Karlitepe'nin net varlıkları 707.176 TL tutarında şerefiye içermektedir.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 13 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla öz kaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Karlıtepe	Aksu Real Estate	Akyaşam	WMG London	Toplam
Açılış Bakiyesi, 1 Ocak 2021	70.000.069	4.807.403	3.255.193	34.484.785	112.547.450
Sermaye Artırımı	375.000	-	-	2.930.433	3.305.433
Kar ve zarardaki paylar	907	-	234.143	(1.374.695)	(1.139.645)
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	-	280.190	(226.910)	6.509.381	6.562.661
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül 2021	70.375.976	5.087.593	3.262.426	42.549.904	121.275.899
	Karlıtepe	Aksu Real Estate	Akyaşam	WMG London	Toplam
Açılış Bakiyesi, 1 Ocak 2020	70.129.046	4.303.194	6.117.855	27.813.159	108.363.254
Kar ve zarardaki paylar	(57.315)	-	(2.513.745)	(1.222.053)	(3.793.113)
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	-	529.523	(685)	7.893.678	8.422.516
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül 2020	70.071.731	4.832.717	3.603.425	34.484.784	112.992.657

NOT 14 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Diğer duran varlıklar		
KDV alacakları	2.659.617	2.073.683
	2.659.617	2.073.683

NOT 15 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli karşılıklar		
Okul bağıışı karşılığı (*)	6.000.000	6.000.000
Dava karşılıkları	3.577.140	925.598
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	437.649	339.161
Diğer kısa vadeli karşılıklar	388.303	536.153
	10.403.092	7.800.912

(*) 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 itibarıyla Okul bağıışı karşılığı; SAF GYO'nun 8 Mayıs 2015 tarihli KAP Açıklamasında duyurduğu üzere, Milli Eğitim Müdürlüğü ile imzalamış olduğu protokole istinaden Akasya AVM karşısında yer alan Ünalın Mahallesiinde yapılacak okula ilişkin karşılık bedelini yansıtmaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

	2021	2020
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	925.598	1.359.388
Dönem dava karşılık gideri	2.964.348	477.020
Konusu kalmayan karşılık	(312.806)	(167.000)

Kapanış bakiyesi, 30 Eylül **3.577.140** **1.669.408**

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Verilen teminatlar		
İpotekler (*)	3.246.861.580	2.700.148.201
Teminat mektupları	6.098.419	5.741.919
	3.252.959.999	2.705.890.120

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Alınan teminatlar		
Teminat mektupları	100.568.166	112.649.881
Teminat senetleri	22.427.530	20.205.599
İpotekler	10.244.647	89.645.006
Kefalet mektupları	2.612.665	2.091.640
Teminat çekleri	917.819	1.328.809
	136.770.827	225.920.935

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin toplamı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası	467.522.544	363.837.493
Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası	2.638.083.536	2.388.039.743
Operasyonel kiralama gelirleri 5 yıl üzeri	5.080.898.249	4.888.606.922
	8.186.504.329	7.640.484.158

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	3.252.959.999	2.705.890.120
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	3.252.959.999	2.705.890.120

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

TRİ'lerin orijinal para birimi bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

Verilen teminatlar	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	363.796.499	3.217.161.580	363.796.499	2.670.448.201
TL	35.798.419	35.798.419	35.441.919	35.441.919
	3.252.959.999		2.705.890.120	

Alınan teminatlar	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	92.012.395	92.012.395	160.603.263	160.603.263
ABD Doları	5.012.565	44.327.616	8.642.332	63.439.038
Avro	41.772	430.816	208.554	1.878.634
	136.770.827		225.920.935	

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

Devam eden davalar

Şirket'in mali durumunu ve faaliyetini etkileyebilecek mahiyette olmamak ile birlikte, Şirket aleyhine pay sahibi Ömer Dinçkök tarafından açılmış olan davalar:

- Şirket'in pay sahiplerinden Ömer Dinçkök tarafından 29 Mart 2016 tarihli 2015 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında 2, 5, 6 ve 7 no'lu gündem maddelerinde alınan kararların butlanı ve iptali talebiyle İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2016/739 E. sayılı dava açılmıştır. Mahkeme tarafından 22 Ekim 2018 tarihindeki duruşmada, istinaf yolu açık olmak üzere, davacının davasının aktif husumet yokluğu nedeniyle reddine karar verilmiştir. Karara karşı davacı tarafça yapılan istinaf başvurusu, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 13. Hukuk Dairesi'nce temyiz yolu açık olmak üzere esastan reddedilmiştir. Anılan Bölge Adliye Mahkemesi kararına karşı davacı tarafça temyiz yoluna gidilmiş olup; temyiz incelemesinin Şirket lehine reddedilmesi beklenilmektedir.

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 Şirketimizin alıcıya rücu hakkı dahil her türlü yasal ve sözleşmesel hakları saklı kalmak kaydıyla muhasebenin ihtiyatlılık ilkesi gereğince devam eden davalara ilişkin olarak Şirketimizce 1.989.717 TL tutarında karşılık ayrılmış olup, rapor tarihi itibarıyla devam etmekte olan davalara ilişkin herhangi bir nakit çıkışı gerçekleşmemiştir.
- Mülkiyeti Şirket'e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak Şirket'e verilen ruhsatın iptali talebiyle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Kadıköy Belediye Başkanlığı aleyhine T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi nezdinde dava ikame edilmiş olup, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nce 07.03.2017 tarihli, 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı karar ile dava konusu idari işlemin iptaline karar verilmiştir. Davalı belediyeler tarafından istinaf yoluna başvurulmuştur. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesi'nce Şirket'e yapılan ihbar sonucu davadan istinaf aşamasında haberdar olunması üzerine Şirket adına davalı idareler yanında müdahale talebinde bulunulmuştur. İstanbul 4. İdari Dava Dairesi'nin 2017/640 E., 2017/736 K. Sayılı ve 13.09.2017 tarihli kararıyla istinaf başvurusunun reddine kesin olarak karar verilmiş olup, davalı idarelerce işbu karar temyiz edilmiş ancak temyiz talebi de reddedilmiştir. Şirket tarafından işbu temyiz ret kararı da temyiz edilmiş olup, Danıştay 6. Dairesi'nin 2018/264 E., 2018/820 K. ve 01.02.2018 tarihli kararıyla temyiz isteminin reddine karar verilmiştir. T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2019 tarihli ve 110 numaralı Kararı ile Şirket'e ait (39) no.lu parselin az yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiş olduğu 22.03.2007 tasdik tarihli meri 1/5000 ölçekli Bölge Plan Kararlarının muhafazasına karar verildiğinden; Şirket tarafından İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 07.03.2017 tarihli, 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı dosyası hakkında "Yargılamanın Yenilenmesi" kanun yoluna başvurulmuş olup, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 15.02.2019 tarihli, 2019/425 Esas ve 2019/270 Karar sayılı kararı ile "davalı idareler yanında müdahil şirket tarafından tek başına yargılamanın yenilenmesi isteminde bulunmasına yasal olanak bulunmadığı" gerekçesi ile yargılamanın yenilenmesi talebinin incelenmeksizin reddine karar verilmiştir. İstanbul 3. İdare Mahkemesinin anılan kararına karşı istinaf yoluna müracaat edilmiş olup, istinaf incelemesi neticesinde T.C. İstanbul 4. İdari Dava Dairesi'nin 27.06.2019 tarihli, Esas No: 2019/941 ve Karar No: 2019/1309 sayılı kararı ile oyçokluğuyla istinaf başvurusunun kesin olarak reddine karar verilmiştir. Söz konusu karara karşı Şirket tarafından s2019/30484 bireysel başvuru numarası ile Anayasa Mahkemesi'ne bireysel başvuruda bulunulmuştur. Anayasa Mahkemesince 07.05.2020 tarihli ve 2019/30484 numaralı kararı ile Şirketimizin başvurusunun reddine karar verilmiştir.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

- Mülkiyeti Şirket'e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaza komşu bulunan taşınmazın maliki tarafından (39) no.lu parselin yeşil alana alınmasına ilişkin olarak yapılan başvuruların ilgili idarelerce reddedilmesi üzerine bu ret işlemlerinin iptali talebiyle davalılar İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Kadıköy Belediye Başkanlığı aleyhine T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi nezdinde açılan davada, T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nce 30.04.2015 tarihli, 2014/115 E. ve 2015/800 K. sayılı kararı ile davanın kabulüne karar verilmiştir. Söz konusu kararın temyiz edilmesi üzerine Danıştay 6. Dairesi'nin 07.06.2017 tarihli, Esas No: 2015/11861 ve Karar No: 2017/4590 sayılı kararı ile yerel mahkeme kararının onanmasına karar verilmiştir. Onama kararına karşı karar düzeltme yoluna gidilmiş ve karar düzeltme talebi ile ilgili olarak Danıştay 6. Dairesi tarafından 03.10.2018 tarihli, Esas No: 2017/5257 ve Karar No: 2018/7383 sayılı kararı ile yerel mahkeme kararının kesin olarak bozulmasına karar verilmiş olup, bozma kararı doğrultusunda T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nce 23.01.2019 tarihli, Esas No: 2019/51 ve Karar No: 2019/67 sayılı kararı ile dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir.
- Mülkiyeti Şirket'e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaza komşu bulunan taşınmazın maliki tarafından 39 no.lu Parselde kayıtlı taşınmazın 'meri plan kararlarının korunmasına' yönelik İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.05.2016 tarihli ve 744 sayılı kararı ile bu kararın davacıya bildirimine ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Planlama Müdürlüğü'nün 24.06.2016 tarihli ve 122396 sayılı işleminin iptali talebiyle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nce 2016/1486 E. ve 2017/65 K. sayılı kararıyla davanın kabulüne karar verilmiştir. Bu karara karşı davalı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından istinaf yoluna başvurulmuş olup, istinaf talebinin de reddine karar verilmiştir. İstinaf talebinin reddi kararı üzerine davalı idarece temyiz yoluna başvurulmuş olup, Danıştay 6. Dairesi tarafından 03.10.2018 tarihli, 2017/2154 Esas ve 2018/7384 Karar sayılı kararı ile İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin 18.04.2017 tarihli, 2017/195 Esas ve 2017/278 Karar sayılı kararının bozulmasına kesin olarak karar verilmiştir. Danıştay'ın söz konusu bozma kararı üzerine, dava, T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin 2018/2893 Esas sayılı dosya numarasına kaydedilmiş olup, söz konusu İdari Dava Dairesince Şirket'in davalı idare yanında müdahil olarak davaya katılma isteminin kabulüne karar verilmiş ve akabinde 24.06.2019 tarihli, Esas No. 2018/2893 ve Karar No. 2019/1239 sayılı kararı ile önceki kararında direnilmesine karar verilmiştir. Söz konusu ısrar kararına karşı Şirket tarafından temyiz yoluna başvurulmuş olup, temyiz incelemesi neticesinde T.C. Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu tarafından 27.02.2020 tarihli, Esas No. 2019/2396 ve Karar No. 2020/526 sayılı kararı ile temyiz başvurusunun kabulüne ve T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin 24.06.2019 tarihli, Esas No. 2018/2893 ve Karar No. 2019/1239 sayılı ısrar (direnme) kararının bozulmasına kesin olarak karar verilmiştir. Direnme kararının bozulmasına ilişkin Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun kesin kararı doğrultusunda T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi tarafından 22.10.2020 tarihli, Esas No. 2020/1367 ve Karar No. 2020/1350 sayılı kararı ile Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun bozma kararına uyulmasına, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 12.01.2017 tarihli, Esas No. 2016/1486 ve Karar No. 2017/65 sayılı kararının kaldırılmasına ve dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiş ve işbu karar kesinleşmiştir.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

- Şirket'in Beykoz Bölgesinde proje geliştirmek üzere Akış Mudanya Adi Ortaklığı olarak kat karşılığı sözleşmeler imzaladığı ve ayrıca Şirket'in %100 iştiraki olan Karlitepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'ye ait taşınmazların bulunduğu alanı da kapsayan İstanbul İli, Beykoz ilçesi, Beykoz I. Bölge 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı ile Beykoz I. Bölge 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planının, TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine T.C. İstanbul 4. İdare Mahkemesi nezdinde 2015/1269 Esas sayılı dosya ile açılan dava sonucu anılan mahkemece 31.01.2018 tarihli, 2015/1269 Esas ve 2018/163 Karar sayılı kararı ile iptal edilmiş olduğu öğrenilmiş ve istinaf aşamasında ivedilikle Şirket tarafından müdahale talebinde bulunulmuştur. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yerel mahkeme kararına karşı istinaf yoluna müracaat edilmiş olup, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi nezdinde 2018/1326 E. sayılı dosyada yapılan istinaf incelemesinde, Şirket tarafından müdahillik talebinde bulunulmuştur. Anılan mahkemece Şirket'in müdahillik talebinin kabulüne karar verilmiştir. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi tarafından 15.03.2019 tarihli, Esas No: 2018/1326 ve Karar No: 2019/548 sayılı karar ile istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir. Anılan karara karşı temyiz yoluna başvurulmuş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2019/14427 Esas sayılı dosyası kapsamında devam etmektedir.
- 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 227 adet dava/icra takibi bulunmaktadır. Yukarıda detaylı bilgi verilenler dışında kalanlar, Şirket'in alacaklarına ilişkin açılmış davalar ile satış vaadi sözleşmesine ilişkin eksik ifa ve geç teslimler nedeniyle müşteriler tarafından açılmış alacak davaları/tazminat davaları/icra takipleri, iş davaları ve benzeri davalardan ibarettir.

NOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Satış gelirleri				
Akasya kira gelirleri	160.156.063	76.057.625	124.171.799	49.791.430
Akbatı kira gelirleri	83.174.510	36.444.738	58.937.207	25.184.175
Konut satış gelirleri	-	-	14.078.352	-
Diğer kira gelirleri	12.823.904	5.614.608	9.385.283	4.229.572
	256.154.477	118.116.971	206.572.641	79.205.177
Satışların maliyeti				
Akasya AVM maliyetleri	(36.445.355)	(13.790.895)	(36.008.108)	(11.442.355)
Akbatı AVM maliyetleri	(21.821.877)	(8.317.403)	(19.802.348)	(6.924.877)
Satılan konut maliyetleri	-	-	(12.763.615)	-
Diğer	(220.630)	(53.549)	(170.535)	(20.960)
	(58.487.862)	(22.161.847)	(68.744.606)	(18.388.192)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	197.666.615	95.955.124	137.828.035	60.816.985

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	8.783.467	3.024.691	7.037.398	1.695.113
Danışmanlık giderleri	6.366.616	2.074.146	5.288.882	1.518.797
Ofis giderleri	1.278.372	446.261	904.431	313.469
Vergi, resim ve harçlar	880.472	121.965	587.623	97.341
Amortisman giderleri	665.996	220.868	690.582	225.083
Ulaşım ve seyahat giderleri	706.340	253.159	561.759	182.617
Bağış yardım	135.831	13.050	68.250	5.250
Diğer	1.685.200	606.741	1.894.811	606.147
	20.502.294	6.760.881	17.033.736	4.643.817
Pazarlama giderleri				
Personel giderleri	485.928	91.684	403.548	132.429
Danışmanlık giderleri	207.061	41.175	352.876	70.380
Reklam giderleri	70.552	(12.250)	32.393	3.221
Kurumsal iletişim giderleri	17.106	5.921	14.433	3.532
Diğer	51.553	4.984	86.539	48.498
	832.200	131.514	889.789	258.060

NOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri	8.026.869	1.423.320	25.666.298	8.051.950
Ticari alacak ve borçlara ilişkin faiz geliri	3.715.055	1.251.276	2.614.594	959.746
Konusu kalmayan şüpheli ticari alacak karşılıkları (Not 7)	1.393.897	329.329	287.624	-
Konusu kalmayan dava karşılıkları (Not 15)	312.806	84.576	167.000	85.000
Reeskont geliri	48.975	34.257	17.464	3.379
Diğer	5.448.693	31.400	2.092.048	78.666
	18.946.295	3.154.158	30.845.028	9.178.741

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Stok değer düşüklüğü	(5.834.394)	(1.674.562)	(4.835.317)	(1.608.887)
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri	(5.343.906)	(1.490.179)	(17.578.325)	(4.782.857)
Dava karşılık giderleri (Not 15)	(2.964.348)	(735.284)	(477.020)	(443.197)
Şüpheli ticari alacak karşılık giderleri (Not 7)	(856.147)	(22.998)	(1.895.761)	(1.684.246)
Diğer	(383.798)	(165.212)	(825.516)	(124.178)
	(15.382.593)	(4.088.235)	(25.611.939)	(8.643.365)

NOT 19 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Yatırım faaliyetlerinden gelirler				
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları (Not 11)	47.913.132	47.913.132	-	-
Üsküdar bağımsız bölüm satış karı	5.000	5.000	9.901	4.802
	47.918.132	47.918.132	9.901	4.802

NOT 20 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Finansman gelirleri				
Kur farkı geliri	175.313.727	98.450.689	77.664.909	20.705.071
Faiz geliri	19.702.362	6.262.525	9.773.051	2.766.331
Türev finansal işlemlerden kazanç	-	-	37.844.115	11.203.100
	195.016.089	104.713.214	125.282.075	34.674.502
Finansman giderleri				
Kur farkı gideri	(532.381.493)	(123.256.123)	(566.421.986)	(272.516.734)
Faiz giderleri	(129.712.691)	(46.563.286)	(115.675.584)	(39.221.243)
Türev finansal işlemlerden kayıp	(9.597.898)	(5.818.504)	-	-
	(671.692.082)	(175.637.913)	(682.097.570)	(311.737.977)

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 21 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç, ana ortaklığa ait dağıtılabilir karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, değeri 1 TL olan, 805.000.000 (31 Aralık 2020: 554.699.850) adet payı bulunmaktadır. Farklı pay grupları ve hissedarlara verilen herhangi bir imtiyaz yoktur. Şirketler, mevcut hissedarlara birikmiş karlardan payları oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç/(zarar) hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı çıkarılmış paylar olarak sayılır. Hisse başına kazanç hesaplamaları, ana ortaklık payına ait dağıtılabilir net dönem karının ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Sürdürülen faaliyetler net dönem karı	(250.001.683)	65.710.082	(435.461.108)	(222.138.627)
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	805.000.000	805.000.000	554.699.850	554.699.850
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	(0,49)	0,08	(0,90)	(0,40)
Ana ortaklığa ait net dönem karı	(250.001.683)	65.710.082	(435.461.108)	(222.138.627)
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	805.000.000	805.000.000	554.699.850	554.699.850
Ana ortaklığın, ortaklarına dağıtılabilir kar üzerinden hesaplanan esas ve nispi hisse başına kazanç	(0,49)	0,08	(0,90)	(0,40)

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar		
Akasya Çocuk	636.493	12.474
Diğer	20.682	-
	657.175	12.474
İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı (*)	18.033.870	15.103.118
	18.033.870	15.103.118

(*) 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar		
Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş")	5.074.073	2.041.854
Dinkal Sigorta Acenteciliği A.Ş. ("Dinkal") (*)	1.707.425	102.113
Akyaşam	829.332	2.615.623
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. ("Aktek")	198.493	192.760
Akgirişim Müteahhitlik Müşavirlik ve çevre Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş. ("Akgirişim")	171.445	172.715
Akkök Holding A.Ş. ("Akkök Holding")	80.589	268.048
Diğer	30.279	3.675
	8.091.636	5.396.788

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ak-Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş.	265.776.731	-
	265.776.731	-

b) 30 Eylül 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Akyaşam	36.102.553	13.642.865	35.075.480	11.910.816
Sepaş (**)	27.980.507	15.217.981	20.419.494	9.450.664
Dinkal(*)	3.789.193	287.034	4.744.528	247.306
Akgirişim	1.766.676	590.646	1.005.256	337.515
Aktek	1.428.621	464.601	1.140.798	437.081
Akkök Holding	806.134	193.759	734.446	185.743
Akhan Bakım Yön. Ser. A.Ş.	86.303	10.139	74.156	30.569
Akasya Çocuk	2.500	-	-	-
Akpartmanı Yöneticiliği	751	-	41.923	14.045
Diğer	25.300	25.300	151.498	-
	71.988.538	30.432.325	63.387.579	22.613.739

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

(**) Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş")' den AVM'ler için elektrik alımları dolayısı ile oluşan işlemlerdir.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

- c) 30 Eylül 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Akyaşam	5.032.750	2.451.285	5.096.121	1.161.068
Akasya Çocuk	554.321	412.941	610.746	67.871
Akcoat İleri Kimyasal Kaplama Malz. San. ve Tic. A.Ş.	371.871	123.957	332.982	110.400
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş.	81.013	46.494	45.871	11.884
	6.039.955	3.034.677	6.085.720	1.351.223

- d) 30 Eylül 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri ve finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan faiz gelirleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı	2.655.417	956.694	1.220.068	370.143
	2.655.417	956.694	1.220.068	370.143

İlişkili taraflardan finansman giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Ak - Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş.	2.362.048	462.326	3.997.014	2.471.945
	2.362.048	462.326	3.997.014	2.471.945

- 30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemleri itibarıyla üst düzey yöneticilere ve yönetim kurulu üyelerine sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Maaşlar ve çalışanlara sağlanan diğer kısa vadeli haklar	6.243.697	1.769.936	5.558.977	1.505.711
Kıdem tazminatı karşılık gideri	609.218	60.950	473.555	37.755
Toplam	6.852.915	1.830.886	6.032.532	1.543.466

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 23 - YABANCI PARA POZİSYONU

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Varlıklar	204.209.530	158.823.283
Yükümlülükler	(2.373.836.623)	(2.025.280.012)
Net bilanço pozisyonu	(2.169.627.093)	(1.866.456.729)

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2021	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar	8.254	23.082.379	204.209.530
Nakit ve nakit benzerleri	5.236	22.798.667	201.669.453
Finansal yatırımlar	-	134.381	1.188.371
Ticari alacaklar	2.056	149.331	1.341.783
Peşin ödenmiş giderler	962	-	9.923
Duran varlıklar	-	-	-
Toplam varlıklar	8.254	23.082.379	204.209.530
Kısa vadeli yükümlülükler	27.947	71.958.101	636.635.306
Finansal yükümlülükler	-	41.759.370	369.290.637
Ticari borçlar	27.947	185.319	1.927.063
Diğer borçlar	-	30.013.412	265.417.606
Uzun vadeli yükümlülükler	15.299	196.424.811	1.737.201.317
Finansal yükümlülükler	-	196.162.691	1.734.725.525
Diğer borçlar	15.299	262.120	2.475.792
Toplam yükümlülükler	43.246	268.382.912	2.373.836.623
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	(34.992)	(245.300.533)	(2.169.627.093)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 23 - YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

31 Aralık 2020	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar	115.679	21.494.620	158.823.283
Nakit ve nakit benzerleri	236	16.534.951	121.376.934
Finansal yatırımlar	-	381.666	2.801.619
Ticari alacaklar	10.181	4.528.548	33.333.516
Peşin ödenmiş giderler	105.262	49.455	1.311.214
Duran varlıklar	-	-	-
Toplam varlıklar	115.679	21.494.620	158.823.283
Kısa vadeli yükümlülükler	5.083	52.394.162	384.645.133
Finansal yükümlülükler	-	52.384.626	384.529.347
Ticari borçlar	5.083	9.536	115.786
Uzun vadeli yükümlülükler	15.299	223.485.739	1.640.634.879
Finansal yükümlülükler	-	223.112.514	1.637.757.409
Diğer borçlar	15.299	373.225	2.877.470
Toplam yükümlülükler	20.382	275.879.901	2.025.280.012
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	95.297	(254.385.281)	(1.866.456.729)

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

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

30 Eylül 2021	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	(433.853.241)	433.853.241	(433.853.241)	433.853.241
ABD Doları riskinden korunan kısım	25.940.554	(25.940.554)	26.025.659	(26.025.659)
ABD Doları Net Etki	(407.912.687)	407.912.687	(407.827.582)	407.827.582
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(72.178)	72.178	(72.178)	72.178
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(72.178)	72.178	(72.178)	72.178

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 23 - YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

31 Aralık 2020	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	(373.463.031)	373.463.031	(373.463.031)	373.463.031
ABD Doları riskinden korunan kısım	21.807.016	(21.807.016)	2.994.304	(2.994.304)
ABD Doları Net Etki	(351.656.015)	351.656.015	(370.468.727)	370.468.727
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	171.685	(171.685)	171.685	(171.685)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	171.685	(171.685)	171.685	(171.685)

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
ABD Doları	8,8433	7,3405
Avro	10,3135	9,0079
GBP	11,9292	9,9438

NOT 24 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Kredi İşlemleri

8 Ekim 2020 tarihli KAP açıklamasında belirtilmiş olan, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'den kullanılan toplam 116.8 milyon USD kalan anapara tutarlı kredilerin, 40 milyon USD tutarındaki kısmı Türk Lirası'na dönülmüştür.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 25 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”, 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
A Para ve sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	207.884.457	136.990.130
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)	5.779.337.080	5.674.818.871
C İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	116.188.306	107.740.047
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	18.033.870	15.103.118
Diğer varlıklar		167.662.661	162.002.041
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	6.289.106.374	6.096.654.207
E Finansal borçlar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.343.541.613	2.435.825.579
Diğer finansal yükümlülükler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	265.776.731	-
I Özkaynaklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.622.352.278	3.607.213.978
Diğer kaynaklar		57.435.752	53.614.650
D Toplam kaynaklar (pasif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	6.289.106.374	6.096.654.207

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
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)	207.496.969	136.637.259
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)	47.637.497	39.292.188
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	3.262.426	3.255.193
J Gayri nakdi krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	6.098.419	5.741.919
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)	120.311.550	59.598.352

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2021 (%)	31 Aralık 2020 (%)	Asgari / Azami Oran (%)
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	≤10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul yatırım fonu katılma payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler ((B+A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	92	93	≥51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler ((A+C-A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	5	4	≤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	72	68	≤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	2	≤10
9 Tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	<2	<1	≤10

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla portföy tablosunda yer alan iştiraklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Karlıtepe	70.375.976	70.000.069
WMG London	42.549.904	34.484.785
Aksu Real Estate	5.087.593	4.807.403
Akyaşam	3.262.426	3.255.193
	121.275.899	112.547.450

Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Karlıtepe, Aksu Real Estate ve Akyaşam ve iş ortaklığı WMG London için 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerlendirme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan iştiraklerin değerleri belirlenirken, Aksu Real Estate, Akyaşam, Karlıtepe ve WMG London için, Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan bireysel finansal tablolarındaki net varlık değerleri, Şirket'in yatırımlarındaki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır. Bu şekilde ilgili yatırımların sahibi oldukları ve gerçeğe uygun değerleri ile bireysel finansal tablolarında takip ettikleri yatırım amaçlı gayrimenkullerinden, bilanço tarihi itibarıyla net alacak/yükümlülükleri eklenmek/çıkarılmak suretiyle belirlenen net değerlerin söz konusu yatırımların gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığı kabul edilmiştir.

.....