

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
DİPNOTLAR**

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR..	6-47
NOT 1 ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU	6-10
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	10-15
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	16-17
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	18
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	19
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	19-21
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	22
NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	23
NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	23-24
NOT 10 TÜREV ARAÇLAR.....	24-27
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	28-29
NOT 12 PROJE HALİNDEKİ STOKLAR VE STOKLAR.....	29-30
NOT 13 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	30
NOT 14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	31
NOT 15 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	31-36
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	36
NOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ.....	37
NOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	37
NOT 19 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	38
NOT 20 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	38
NOT 21 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	38-39
NOT 22 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	39-41
NOT 23 YABANCI PARA POZİSYONU	42-44
NOT 24 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	45
NOT 25 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	45-47

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		412.623.882	711.816.606
Nakit ve nakit benzerleri	4	211.580.738	139.316.960
Finansal yatırımlar	5	10.625.221	8.403.983
Ticari alacaklar		51.214.018	68.095.015
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7,22	84.225	138
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	51.129.793	68.094.877
Diğer alacaklar		6.261.776	3.512.738
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	6.261.776	3.512.738
Stoklar	12	331.613	312.405
Proje halindeki stoklar	12	105.515.034	466.030.710
Peşin ödenmiş giderler	9	13.506.338	7.352.377
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		773.970	275.211
Duran varlıklar		5.888.603.297	5.393.060.925
Diğer alacaklar		19.686.966	16.766.272
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	22	18.033.870	15.103.118
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	1.653.096	1.663.154
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	42.549.904	34.484.785
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	5.742.003.352	5.276.965.741
Maddi duran varlıklar		26.296.513	27.991.675
Maddi olmayan duran varlıklar		4.795.864	5.304.042
- Şerefiye		707.175	707.175
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		4.088.689	4.596.867
Ertelenmiş vergi varlığı		568.463	524.115
Peşin ödenmiş giderler	9	41.052.606	26.889.087
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	3.082.784	2.485.654
Toplam varlıklar		6.301.227.179	6.104.877.531

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

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		935.450.084	812.171.283
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		26.870.370	10.875.726
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7,22	8.675.954	3.551.691
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	18.194.416	7.324.035
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		2.190.796	1.668.515
Diğer borçlar		269.078.265	3.728.552
- İlişkili taraflara diğer borçlar	22	265.776.731	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	3.301.534	3.728.552
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	5.934.521	4.845.313
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	12.094.037	9.269.328
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		878.525	768.616
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		11.215.512	8.500.712
Dönem karı vergi yükümlülüğü		200.177	62.243
Uzun vadeli yükümlülükler		1.743.424.817	1.685.492.270
Uzun vadeli borçlanmalar	6	1.734.812.079	1.675.979.854
Ticari borçlar		4.524.321	4.739.096
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	4.524.321	4.739.096
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	1.822.806	2.925.230
Uzun vadeli karşılıklar		2.265.611	1.848.090
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		2.265.611	1.848.090
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		(1.133.076)	(1.025.675)
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 kazançları/(kayıpları)		(4.333.279)	(22.389.631)
Ortak yönetime tabi 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		6.301.227.179	6.104.877.531

Takip eden dipnotlar, özet konsolide 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 KONSOLİDE 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	266.072.045	123.680.952	216.327.558	81.284.523
Satışların maliyeti (-)	16	(65.669.556)	(25.483.516)	(76.995.139)	(20.654.231)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		200.402.489	98.197.436	139.332.419	60.630.292
Genel yönetim giderleri (-)	17	(22.641.761)	(7.521.119)	(19.819.090)	(5.259.933)
Pazarlama giderleri (-)	17	(1.801.485)	(673.236)	(1.974.216)	(521.952)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	20.767.758	3.687.851	31.536.693	9.515.284
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(16.671.870)	(4.510.730)	(26.768.087)	(9.043.980)
Esas faaliyet karı		180.055.131	89.180.202	122.307.719	55.319.711
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	19	47.918.132	47.918.132	9.901	4.802
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	13	(1.374.695)	(410.082)	(1.222.053)	(531.961)
Finansman geliri /(gideri) öncesi faaliyet karı		226.598.568	136.688.252	121.095.567	54.792.552
Finansman gelirleri	20	195.582.413	104.935.819	125.835.799	34.892.300
Finansman giderleri (-)	20	(671.848.706)	(175.731.752)	(682.221.391)	(311.764.282)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı		(249.667.725)	65.892.319	(435.290.025)	(222.079.430)
Dönem vergi gideri		(378.306)	(186.767)	(263.381)	(73.752)
Ertelenmiş vergi gelir/gideri		44.348	4.530	92.298	14.555
Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı)/karı		(250.001.683)	65.710.082	(435.461.108)	(222.138.627)
DÖNEM (ZARARI)/KARI		(250.001.683)	65.710.082	(435.461.108)	(222.138.627)
Dönem karının (zararının) dağılımı					
Kontrol gücü olamayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		(250.001.683)	65.710.082	(435.461.108)	(222.138.627)
Adi pay başına kazanç	21	(0,49)	0,08	(0,90)	(0,40)
DİĞER KAPSAMLI GİDER					
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar		(107.401)	(289.215)	(4.458)	(239.322)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		(107.401)	(289.215)	(4.458)	(239.322)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		24.845.923	1.482.821	31.286.158	8.099.451
Yabancı para çevrim farkları		6.789.571	(388.987)	8.423.201	5.877.779
Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir (gider)	10	18.056.352	1.871.808	22.862.957	2.221.672
DİĞER KAPSAMLI (GİDER) / GELİR		24.738.522	1.193.606	31.281.700	7.860.129
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/GELİR		(225.263.161)	66.903.688	(404.179.408)	(214.278.498)
Toplam kapsamlı (gider) / gelir dağılımı					
Kontrol gücü olamayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		(225.263.161)	66.903.688	(404.179.408)	(214.278.498)

Takip eden dipnotlar, özet konsolide 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 KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları(1)	Yabancı Para Çevrim Farkları(2)	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) (2)	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar (4)	Kontrol Tabi Tegebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Diğer Yedekler	Birikmiş Karlar				
										Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı/(Zararı)	Özkaynaklar Toplamı	
ÖNCEKİ DÖNEM														
1 Ocak 2020														
İtibarıyla bakiye	430.091.850	121.877.344	50.712.389	(1.148.542)	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	-	-	-	(4.458)	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	(1.153.000)	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	(1.025.675)	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	-	-	-	(107.401)	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	(1.133.076)	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 karşılamak 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, özet konsolide 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 KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2020
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		410.766.642	122.906.393
Dönem Net (Zararı)/Karı		(250.001.683)	(435.461.108)
Dönem Net Karı/(Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		428.427.963	549.609.114
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	3	2.753.440	2.887.236
Değer Düşüklüğü/(İptali) İle İlgili Düzeltmeler		5.834.394	4.835.317
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		3.250.114	2.843.740
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	20	109.749.297	105.884.709
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Kur Farkları İle İlgili Düzeltmeler		353.329.032	431.833.549
Vergi Gideri/Geliri İle İlgili Düzeltmeler		333.958	171.083
Gerçeğe Uygun Değer Kazançları ile İlgili Düzeltmeler, net	19	(47.913.132)	-
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	13	1.374.695	1.222.053
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		(278.835)	(58.672)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		254.294.113	33.341.176
Stoklardaki Artış		(25.053.268)	11.779.565
Ticari Alacaklardaki Artış/(Azalış)		24.377.910	20.287.821
Ticari Borçlardaki Artış/(Azalış)		16.008.086	(176.111)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		(2.221.238)	(2.950.574)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış İle İlgili Düzeltmeler		241.182.623	4.400.475
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		(35.617.025)	(13.854.810)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		276.799.648	18.255.285
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		432.720.393	147.489.182
Vergi Ödemeleri		(21.520.142)	(24.136.716)
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		(433.609)	(446.073)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(9.318.587)	(6.046.690)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	228.518
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(550.100)	(1.934.344)
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		(369.298.509)	(279.347.750)
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		(8.418.976)	(17.252.098)
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		(10.059.476)	(1.051.339)
Alınan Faiz		15.488.963	8.287.507
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)		32.149.546	(162.488.047)
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		34.716.205	37.123.209
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		66.865.751	(125.364.838)
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	4	112.944.804	246.302.394
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	4	179.810.555	120.937.556

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

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

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

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	71.754.796
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	8,15	65.593.126
European Bank For Reconstruction And Development	6,11	49.211.083
Alina Dinçkök	5,67	45.661.757
Diğer, halka açık hisseler dahil	41,64	335.143.125
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.

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 Grup'un çalışan sayısı 218 kişidir (31 Aralık 2020: 257 kişi).

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Bağlı Ortaklıklar

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

Bağlı Ortaklıklar	Faaliyet konusu
Aksu Real Estate E.A.D. (“Aksu Real Estate”)	Gayrimenkul yatırımları
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

Akyaşam

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

Aksu Real Estate

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

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

Karlıtepe

Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş., 12 Mayıs 2015 tarihinde tescil edilerek İstanbul'da kurulmuş olup ana faaliyet konusu; kendi adına arazi veya sair gayrimenkul satın almak, kiralamak, parsellemek, birleştirmek, bölümler halinde satmak, imar planı yapmak ve yaptırmak, mevcut haritaları ve projeleri iktisap etmek ve ilgili arazide inşaatlar yaptırmak, her türlü bina, ofis, tesis, peyzaj mimarlığı, çevre tasarımı kapsamında mimarlık, mühendislik, teknik danışmanlık ve işletme hizmeti vermek ve bu anlamda ticari faaliyetlerde bulunmaktadır. 28 Mayıs 2015 tarihinde Akiş GYO'nun bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Karlıtepe, Beykoz Arsaları iş geliştirme süreci kapsamında satın alınmıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Akasya Çocuk

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

İş Ortaklıkları

WMG London Developments L.P

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

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

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

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

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık

Faaliyet konusu

Müteşebbis Ortak

Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı

Gayrimenkul yatırımları

Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON 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 (%)
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 konsolide finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 4 Kasım 2021 tarihinde onaylanmıştır.

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Grup'un özet konsolide finansal tabloları, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGGK”) tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye 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 konsolide finansal tablolar KGGK 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. Grup bu çerçevede, ara dönemlerde özet konsolide finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK, 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

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

Netleştirme/Mahsup

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

Faaliyetlerin dönemselliği

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

İşletmenin sürekliliği

Grup, özet konsolide 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 kalan 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Grup yönetimi, salgının Grup’un finansal durumuna, finansal performansına ve nakit akışlarına olan olumsuz etkilerini minimum seviyeye indirmek amacıyla gerekli önlemleri almaktadır. Bununla beraber Grup yönetimi, Grup’un ticari faaliyetinin devamlılığına ilişkin değerlendirmelerde bulunmuş olup, faaliyetlerinin sürekliliğini etkileyecek ticari risklerin yönetilebileceğini öngörmektedir. Grup yönetimi Grup’un 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, Grup 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 konsolide 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 konsolide 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 Grup’un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

- 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

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 alternatififiyle 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.

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

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 sınıflandırıldığını 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

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

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

TMS 12, Tek bir işlemten 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

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

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan özet konsolide finansal tablolar bir önceki dönemle

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, TFRS’nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları, 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap döneminde kullanılan muhasebe politikaları ile uyumludur. Bu ara dönem özet konsolide 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

a) Cari oran dengesi

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Grup'un dönen varlıkları 412.623.882 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 935.450.084 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 522.826.202 TL aşmıştır. Grup, 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

Konsolide 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 ilgili raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile 456.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

1 Ocak - 30 Eylül 2021	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	83.001.797	170.238.416	12.831.832	-	266.072.045
Satışların maliyeti (-)	(21.316.417)	(44.132.509)	(220.630)	-	(65.669.556)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	61.685.380	126.105.907	12.611.202	-	200.402.489
Pazarlama giderleri (-)	(415.193)	(1.386.292)	-	-	(1.801.485)
Genel yönetim giderleri (-)	(312.656)	(4.789.662)	(1.453.677)	(16.085.766)	(22.641.761)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	3.200.121	9.117.589	986.641	7.463.407	20.767.758
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(1.329.298)	(4.512.171)	(6.114.243)	(4.716.158)	(16.671.870)
Esas faaliyet karı/(zararı)	62.828.354	124.535.371	6.029.923	(13.338.517)	180.055.131
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	47.918.132	-	47.918.132
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen Yatırımlardan gelirler	-	-	-	(1.374.695)	(1.374.695)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	62.828.354	124.535.371	53.948.055	(14.713.212)	226.598.568
Finansman gelirleri	-	95.838.577	18.195.307	81.548.529	195.582.413
Finansman giderleri (-)	(6.082)	(377.446.121)	(151.559.311)	(142.837.192)	(671.848.706)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı	62.822.272	(157.072.173)	(79.415.949)	(76.001.875)	(249.667.725)
Dönem vergi gideri	(135.814)	(242.492)	-	-	(378.306)
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	15.921	28.427	-	-	44.348
Dönem zararı	62.702.379	(157.286.238)	(79.415.949)	(76.001.875)	(250.001.683)

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

1 Ocak - 30 Eylül 2020	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Hasılat	58.782.026	134.077.260	23.468.272	-	216.327.558
Satışların maliyeti (-)	(19.339.946)	(44.721.045)	(12.934.148)	-	(76.995.139)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	39.442.080	89.356.215	10.534.124	-	139.332.419
Pazarlama giderleri (-)	(441.262)	(1.532.954)	-	-	(1.974.216)
Genel yönetim giderleri (-)	(364.606)	(5.235.536)	(1.145.552)	(13.073.396)	(19.819.090)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	6.642.259	15.204.573	4.844.032	4.845.829	31.536.693
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(3.017.761)	(6.931.123)	(11.947.482)	(4.871.721)	(26.768.087)
Esas faaliyet karı/(zararı)	42.260.710	90.861.175	2.285.122	(13.099.288)	122.307.719
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	9.901	-	9.901
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen Yatırımlardan gelirler	-	-	-	(1.222.053)	(1.222.053)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	42.260.710	90.861.175	2.295.023	(14.321.341)	121.095.567
Finansman gelirleri	-	75.986.664	4.832.011	45.017.124	125.835.799
Finansman giderleri (-)	(7.533)	(363.494.073)	(174.565.705)	(144.154.080)	(682.221.391)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı	42.253.177	(196.646.234)	(167.438.671)	(113.458.297)	(435.290.025)
Dönem vergi gideri	(131.690)	(131.691)	-	-	(263.381)
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	46.149	46.149	-	-	92.298
Dönem zararı	42.167.636	(196.731.776)	(167.438.671)	(113.458.297)	(435.461.108)

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla bölüm varlıkları ve yükümlükleri:

	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Varlık	Yükümlülük	Varlık	Yükümlülük
Akasya Projesi	3.636.316.398	1.364.483.317	3.609.212.627	1.162.185.967
Akbatı Projesi	1.476.219.820	6.269.090	1.470.465.458	6.619.016
Diğer	976.160.715	777.127.185	889.775.420	644.466.425
Dağıtılmamış	212.530.246	530.995.309	135.424.026	684.392.145
Toplam	6.301.227.179	2.678.874.901	6.104.877.531	2.497.663.553

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemlerine ilişkin yatırım harcamaları ve amortisman giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021		30 Eylül 2020	
	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri
Akasya Projesi	9.422.007	1.297.987	5.828.920	1.352.701
Akbatı Projesi	115.054	522.735	1.149.121	550.025
Dağıtılmamış	359.945	932.718	262.287	984.510
Diğer	25.014.269	-	1.349.323	-
Toplam	34.911.275	2.753.440	8.589.651	2.887.236

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kasa	172.211	93.257
Banka	211.408.527	139.223.703
- Vadesiz mevduat	51.347.553	1.832.640
- Vadeli mevduat	160.060.974	137.391.063
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	211.580.738	139.316.960
Blokeli mevduatlar (-)	(31.770.183)	(26.372.156)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	179.810.555	112.944.804

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

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
30 güne kadar	160.060.974	137.391.063
	160.060.974	137.391.063

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
ABD Doları	202.407.534	121.552.977
Avro	125.817	11.712
GBP	179	149
Diğer	126.926	110.861
	202.660.456	121.675.699

Vadeli mevduatlara ilişkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup’un 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).

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(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	183.625.785
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 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(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

Grup, 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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alıcılar	43.523.828	41.769.531
Alacak senetleri	23.822.738	43.661.855
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 22)	84.225	138
	67.430.791	85.431.524
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılıkları	(15.753.758)	(16.072.082)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(463.015)	(1.264.427)
	51.214.018	68.095.015

Beklenen kredi zarar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(16.072.082)	(14.233.701)
Dönem karşılık gideri	(1.211.823)	(2.270.408)
Konusu kalmayan karşılıklar	1.530.147	343.380
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	(15.753.758)	(16.160.729)

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	18.194.416	7.324.035
İlişkili taraflara borçlar (Not 22)	8.675.954	3.551.691
	26.870.370	10.875.726

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	4.524.321	4.739.096
	4.524.321	4.739.096

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	3.084.138	1.677.613
Diğer	3.177.638	1.835.125
	6.261.776	3.512.738
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.653.096	1.663.154
	1.653.096	1.663.154
	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	2.868.910	3.498.816
Sosyal güvenlik prim borçları	391.198	176.579
Diğer	41.426	53.157
	3.301.534	3.728.552

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	2.100.124	892.302
Proje kapsamında verilen avanslar	563.805	2.807.592
Tedarikçilere verilen avanslar	143.415	404.356
Diğer	1.319.296	1.124.081
	13.506.338	7.352.377
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	682.160	355.161
	41.052.606	26.889.087

(*) 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.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar - Akasya projesi	3.178.911	2.022.031
Katkı payı gelirleri (*)	1.098.990	1.256.087
Alınan avanslar - Akbatı projesi	934.255	888.383
Alınan avanslar - Erenköy projesi	700.000	-
Sponsorluk gelirleri (**)	22.365	678.812
	5.934.521	4.845.313

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

(**) Söz konusu tutar Akasya Çocuk'un aldığı sponsorluk gelirlerinden oluşmaktadır. Sponsorluk gelirleri ilgili sözleşme süresi esas alınarak kaydedilmektedir.

	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 kiracılardan tanıtım katkı payı olarak alınan bakiyelerden oluşmaktadır. Katkı payları ilgili kira süresi esas alınarak kaydedilmektedir.

NOT 10 – TÜREV ARAÇLAR

Risken korunma muhasebesine konu olan türev araçlar

Grup, 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 10 – TÜREV ARAÇLAR (Devamı)

Riskten korunma muhasebesine konu olan türev araçlar (Devamı)

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.

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 akışı 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 akışı 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 Eylül 2021 tarihine kadar ortaya çıkan gerçeğe uygun değer değişimleri kar/zarara yansıtılmıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 10 – TÜREV ARAÇLAR (Devamı)

Türev araçlar ve gerçeğe uygun değerlerini gösteren tablolar aşağıdadır:

30 Eylül 2021					Rayıç değerler	
	Alım Kontrat Tutarı (ABD Doları)	Satım Kontrat Tutarı (Avro)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Satım Kontrat Tutarı (USD)	Varlıklar	Yükümlülükler
<i>Nakiş 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>Nakiş 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 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 10 – TÜREV ARAÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2020	Raiç 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/gidere 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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	2021	2020
Dönem başı kayıtlı değer, 1 Ocak	5.276.965.741	5.403.103.276
Dönem içi ilaveler		
- Direkt alımlar	9.338.487	5.350.765
Gerçeğe uygun değer artışları	47.913.132	-
Yabancı para çevrim farkları	264.124	498.497
Transfer	408.086.868	-
Çıkışlar	(565.000)	(1.000.000)
Net kayıtlı değer, 30 Eylül	5.742.003.352	5.407.952.538

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

	1 Ocak 2021	İlaveler	Yabancı Para Çevrim Farkları	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
Bulgaristan arsaları	4.558.741	-	264.124	-	-	-	4.822.865
Üsküdar bağımsız bölüm	565.000	-	-	(565.000)	-	-	-
	5.276.965.741	9.338.487	264.124	(565.000)	408.086.868	47.913.132	5.742.003.352

	1 Ocak 2020	Yabancı para çevrim farkları	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
Ak Apartmanı	32.259.675	-	43.274	-	-	32.302.949
Sosyal tesis	21.850.000	-	-	-	-	21.850.000
Bulgaristan arsaları	4.074.601	498.497	-	-	-	4.573.098
Üsküdar 3 bağımsız bölüm	1.550.000	-	-	(1.000.000)	-	550.000
	5.403.103.276	498.497	5.350.765	(1.000.000)	-	5.407.952.538

(*) 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 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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.

NOT 12 - PROJE HALİNDEKİ STOKLAR VE STOKLAR

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Proje halindeki stoklar		
Çiftehavuzlar Arsası	88.151.641	82.317.247
Beykoz Arsaları	68.446.034	68.426.242
Erenköy Apartmanı (**)	-	360.535.468
Çiftehavuzlar arsası değer düşüklüğü (*)	(51.082.641)	(45.248.247)
	105.515.034	466.030.710
Stoklar		
Diğer	331.613	312.405
Toplam	331.613	312.405

(*) 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 12 - PROJE HALİNDEKİ STOKLAR VE STOKLAR (Devamı)

Grup, 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

Raporlama tarihleri itibarıyla, Grup'un konsolide özet 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
WMG London	51,00	42.549.904	51,00	34.484.785
Toplam		42.549.904		34.484.785

30 Eylül 2021 itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Açılış Bakiyesi, 1 Ocak	34.484.785	27.813.159
Kar ve zarardaki paylar	(1.374.695)	(1.222.053)
Ödenen Sermaye	2.930.433	-
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	6.509.381	7.893.678
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	42.549.904	34.484.784

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 14 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Diğer duran varlıklar		
KDV alacakları	3.082.784	2.485.654
	3.082.784	2.485.654

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	4.229.689	1.572.146
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	878.525	768.616
Diğer kısa vadeli karşılıklar	985.823	928.566
	12.094.037	9.269.328

(*) 30 Eylül 2021 ve 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 Mahallesinde yapılacak okula ilişkin karşılık bedelini yansıtmaktadır.

	2021	2020
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	1.572.146	1.776.546
Dönem dava karşılık gideri	3.087.347	823.220
Konusu kalmayan dava karşılığı	(429.804)	(316.011)
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	4.229.689	2.283.755

	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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Alınan teminatlar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Teminat mektupları	102.693.761	115.045.348
Teminat senetleri	22.677.530	20.455.599
İpotekler	11.036.934	90.437.295
Kefalet mektupları	2.612.665	2.091.640
Teminat çekleri	1.087.819	1.498.809
	140.108.709	229.528.691

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup’un 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

Grup’un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Grup 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, Grup’un vermiş olduğu diğer TRİ yoktur (31 Aralık 2020: Yoktur).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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	95.350.274	95.350.274	164.211.019	164.211.019
ABD Doları	5.012.565	44.327.619	8.642.332	63.439.038
Avro	41.772	430.816	208.554	1.878.634
		140.108.709		229.528.691

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.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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 taşınmazla 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 kararı 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 2019/30484 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(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 taşınmazın 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 taşınmazın 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 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(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 Karlıtepe 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.

Grup’un taraf olduğu 395 adet dava/icra takibi bulunmaktadır. Yukarıda detay bilgi verilenler dışında kalanlar, Grup’un alacaklarına ilişkin açılmış davalar ile satış vaadi sözleşmesine ilişkin eksik ifa ve geç teslimler nedeniyle müşteriler tarafından açılmış alacak davaları/tazminat davaları/icra takipleri, iş davaları ve benzeri davalardan ibarettir.

NOT 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	159.576.809	75.771.108	123.603.078	49.642.692
Akbatı kira gelirleri	83.001.797	36.387.395	58.782.026	25.133.932
Diğer kira gelirleri	12.831.830	5.617.363	9.389.920	4.229.572
Sponsorluk gelirleri	2.503.107	1.509.461	2.688.225	1.214.437
Bilet satışları	2.211.980	2.039.721	2.316.767	(570.823)
Konut satış gelirleri	-	-	14.078.352	-
Diğer	5.946.522	2.355.904	5.469.190	1.634.713
	266.072.045	123.680.952	216.327.558	81.284.523
Satışların maliyeti				
Akasya AVM maliyetleri	(35.731.301)	(13.225.240)	(35.458.403)	(11.034.695)
Akbatı AVM maliyetleri	(21.316.417)	(8.133.910)	(19.339.946)	(6.769.014)
Satılan konut maliyetleri	-	-	(12.763.614)	-
Diğer verilen hizmet maliyeti	(8.621.838)	(4.124.366)	(9.433.176)	(2.850.522)
	(65.669.556)	(25.483.516)	(76.995.139)	(20.654.231)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	200.402.489	98.197.436	139.332.419	60.630.292

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(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	9.823.484	3.365.792	8.604.848	1.882.942
Danışmanlık giderleri	6.643.405	2.149.227	5.578.635	1.660.007
Ofis giderleri	1.162.435	418.277	801.706	281.946
Vergi, resim ve harçlar	976.894	179.101	699.080	145.841
Amortisman ve itfa giderleri	932.718	307.487	984.510	339.828
Ulaşım ve seyahat giderleri	706.340	253.159	599.616	182.617
Bağış yardım	135.831	13.050	68.250	5.250
Diğer	2.260.654	835.026	2.482.445	761.502
	22.641.761	7.521.119	19.819.090	5.259.933
Pazarlama giderleri				
Personel giderleri	1.222.084	544.501	1.230.532	310.975
Reklam giderleri	212.946	41.019	166.831	47.784
Danışmanlık giderleri	207.061	41.175	352.876	70.381
Kurumsal iletişim giderleri	17.106	5.921	14.433	3.532
Diğer	142.288	40.620	209.544	89.280
	1.801.485	673.236	1.974.216	521.952

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	9.097.739	1.725.918	26.026.737	8.320.269
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)	1.530.147	396.752	343.380	-
Konusu kalmayan dava karşılıkları (Not 15)	429.804	124.575	316.011	85.000
Reeskont geliri	278.835	34.257	17.464	3.379
Diğer	5.716.178	155.073	2.218.507	146.890
	20.767.758	3.687.851	31.536.693	9.515.284
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri	(6.045.987)	(1.706.430)	(17.959.006)	(4.857.903)
Stok değer düşüklüğü	(5.834.394)	(1.674.562)	(4.835.317)	(1.608.887)
Dava karşılık giderleri (Not 15)	(3.087.347)	(807.283)	(823.220)	(608.597)
Şüpheli ticari alacak karşılık giderleri (Not 7)	(1.211.823)	(92.903)	(2.270.408)	(1.903.332)
Reeskont gideri	-	-	(3.267)	80.085
Diğer	(492.319)	(229.552)	(876.869)	(145.346)
	(16.671.870)	(4.510.730)	(26.768.087)	(9.043.980)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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	175.514.761	98.503.777	78.106.397	20.893.256
Faiz geliri	20.067.652	6.432.042	9.885.287	2.795.944
Türev finansal işlemlerden kazanç	-	-	37.844.115	11.203.100
	195.582.413	104.935.819	125.835.799	34.892.300
Finansman giderleri				
Kur farkı gideri	(532.433.859)	(123.288.921)	(566.451.395)	(272.516.732)
Faiz giderleri	(129.816.949)	(46.624.327)	(115.769.996)	(39.247.550)
Türev finansal işlemlerden kayıp	(9.597.898)	(5.818.504)	-	-
	(671.848.706)	(175.731.752)	(682.221.391)	(311.764.282)

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.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 21 - PAY BAŞINA KAZANÇ (Devamı)

	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		
Ak-Kim Kimya San. Ve Tic. A.Ş.	45.520	-
Dese Gıda Ürünleri San. Ve Tic. A.Ş.	20.683	-
Diğer	18.022	138
	84.225	138
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 alacaktır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(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 (*)	2.602.653	326.915
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. (“Aktek”)	674.695	681.329
Akgirişim Mühendislik Müşavirlik ve Çevre Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş. (“Akgirişim”)	171.445	172.715
Akkök Holding	122.807	325.202
Diğer	30.281	3.676
	8.675.954	3.551.691

(*) 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
Sepaş (*)	27.980.507	15.217.981	20.419.494	9.450.664
Dinkal (**)	5.772.185	746.313	5.402.990	749.936
Aktek	2.866.188	777.709	2.126.026	671.201
Akgirişim	1.766.676	590.646	1.005.256	337.516
Akkök Holding	847.977	202.473	771.356	192.824
Akhan Bakım Yön. Ser. A.Ş.	121.342	24.950	94.739	37.882
Akpartmanı Yöneticiliği	751	-	41.923	14.045
Akdünya	-	-	300.784	-
Aksa Akrilik Kimya San. A.Ş.	-	-	151.498	-
Diğer	25.300	25.300	-	-
	39.380.926	17.585.372	30.314.066	11.454.068

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

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(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
Akcoat İleri Kimyasal Kaplama				
Malz. San. ve Tic. A.Ş.	371.871	123.957	332.982	110.400
Akkim	180.139	115.729	179.419	112.163
Dowaksa	85.193	-	117.182	5.550
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş.	81.013	46.494	45.871	11.884
Dinkal	76.254	27.949	65.705	22.841
Akkök	8.962	3.865	-	-
Sepaş	-	-	198.631	1.650
Diğer	87.979	29.792	59.047	1.364
	891.411	347.786	998.837	265.852

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

	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	8.012.912	2.353.295	7.231.820	3.962.009
Kıdem tazminatı karşılık gideri	754.178	77.166	607.186	77.299
Toplam	8.767.090	2.430.461	7.839.006	4.039.308

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 23 - YABANCI PARA POZİSYONU

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Varlıklar	211.340.430	162.815.174
Yükümlülükler	(2.374.496.916)	(2.025.355.503)
Net bilanço pozisyonu	(2.163.156.486)	(1.862.540.329)

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

30 Eylül 2021	Avro	ABD Doları	GBP	Diğer	TL karşılığı
Dönen varlıklar	15.217	23.630.314	15	24.082	209.254.001
Nakit ve nakit benzerleri	12.199	22.888.236	15	24.082	202.660.456
Finansal yatırımlar	-	134.381	-	-	1.188.371
Ticari alacaklar	2.056	169.558	-	-	1.520.657
Diğer alacaklar	-	344.444	-	-	3.046.022
Peşin ödenmiş giderler	962	78.812	-	-	706.880
Diğer varlıklar	-	14.883	-	-	131.615
Duran varlıklar	-	-	-	395.666	2.086.429
Diğer duran varlıklar	-	-	-	395.666	2.086.429
Toplam varlıklar	15.217	23.630.314	15	419.748	211.340.430
Kısa vadeli yükümlülükler	28.847	72.030.870	-	1.826	637.295.599
Finansal yükümlülükler	-	41.759.370	-	-	369.290.637
Ticari borçlar	27.947	240.639	-	-	2.416.272
Ertelenmiş Gelirler	-	13.178	-	-	116.533
Diğer borçlar	900	30.017.683	-	1.826	265.472.157
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	44.146	268.455.681	-	1.826	2.374.496.916
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	(28.929)	(244.825.367)	15	417.922	(2.163.156.486)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 23 - YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

31 Aralık 2020	Avro	ABD Doları	GBP	Diğer	TL karşılığı
Dönen varlıklar	116.744	21.773.754	15	24.082	160.992.869
Nakit ve nakit benzerleri	1.300	16.559.223	15	24.082	121.675.699
Finansal yatırımlar	-	381.666	-	-	2.801.619
Ticari alacaklar	10.182	4.530.359	-	-	33.346.816
Diğer alacaklar	-	250.000	-	-	1.835.125
Peşin ödenmiş giderler	105.262	49.479	-	-	1.311.390
Diğer varlıklar	-	3.027	-	-	22.220
Duran varlıklar	-	-	-	443.954	1.822.305
Diğer duran varlıklar	-	-	-	443.954	1.822.305
Toplam varlıklar	116.744	21.773.754	15	468.036	162.815.174
Kısa vadeli yükümlülükler	5.413	52.403.020	-	1.826	384.720.623
Finansal yükümlülükler	-	52.384.626	-	-	384.529.347
Ticari borçlar	5.413	9.536	-	-	118.756
Diğer borçlar	-	7.646	-	1.826	63.624
Ertelenmiş gelirlere	-	1.212	-	-	8.896
Uzun vadeli yükümlülükler	15.299	223.485.739	-	-	1.640.634.880
Finansal yükümlülükler	-	223.112.514	-	-	1.637.757.409
Diğer borçlar	15.299	373.225	-	-	2.877.471
Toplam yükümlülükler	20.712	275.888.759	-	1.826	2.025.355.503
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	96.032	(254.115.005)	15	466.210	(1.862.540.329)

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 23 - YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

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	(433.012.834)	433.012.834	(433.012.834)	433.012.834
ABD Doları riskinden korunan kısım	25.940.554	(25.940.554)	26.025.659	(26.025.659)
ABD Doları Net Etki	(407.072.280)	407.072.280	(406.987.175)	406.987.175
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(59.672)	59.672	(59.672)	59.672
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(59.672)	59.672	(59.672)	59.672
GBP kurunun %20 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	36	(36)	36	(36)
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	36	(36)	36	(36)
31 Aralık 2020				
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(373.066.239)	373.066.239	(373.066.239)	373.066.239
ABD Doları riskinden korunan kısım	21.807.016	(21.807.016)	2.994.304	(2.994.304)
ABD Doları Net Etki	(351.259.223)	351.259.223	(370.071.935)	370.071.935
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	173.009	(173.009)	173.009	(173.009)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	173.009	(173.009)	173.009	(173.009)
GBP kurunun %20 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	30	(30)	30	(30)
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	30	(30)	30	(30)

Grup'un 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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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.

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 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(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 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(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.

.....