

**AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2020  
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL  
TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**



## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

### A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1. Görüş

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2020 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2. Görüşün Dayanağı

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

#### 3. Kilit Denetim Konuları

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

### 3. Kilit Denetim Konuları (Devamı)

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
<p><b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</b></p> <p>31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 5.276.965.741 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; arazi, ofis ve ticari ünitelerden oluşmaktadır.</p> <p>Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde Grup yönetimi tarafından benimsenmiş olan muhasebe politikası, detayları Not 2 ve 11'de anlatıldığı üzere, gerçeğe uygun değer yöntemi olup bu varlıkların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından akredite edilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Grup yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde emsal karşılaştırma ve indirgenmiş nakit akımı gibi yöntemler kullanılmaktadır ve bu yöntemler gerçeğe uygun değer tespiti sırasında değişimlere yol açabilecek reel iskonto, enflasyon gibi önemli varsayımlara dayalı girdiler içermektedir. Gerçeğe uygun değerler; piyasa koşulları, her bir gayrimenkulün ayrıntılı özellikleri gibi faktörlerden doğrudan etkilenmektedir. Covid-19 küresel salgınının yarattığı piyasa koşulları ve getirilen kısıtlamalar sebebiyle yaşanan kira kayıplarının etkileri de gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde dikkate alınmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Grup yönetiminin yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerinin tespitinde uyguladığı prosedürler değerlendirilmiştir.</li> <li>Değerleme çalışmasını yapan uzman kuruluş ile ilgili olarak, tarafımızca aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir: <ul style="list-style-type: none"> <li>Uzman kuruluşun takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir.</li> <li>Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir.</li> </ul> </li> <li>Her bir yatırım amaçlı gayrimenkulün tapu kayıtları ve sahiplik oranları test edilmiştir.</li> <li>Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, kiralanabilir alan metrekare bilgisi ve birim kiralama değerleri, tutarlılığı gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı test edilmiştir.</li> <li>Değerleme raporlarında kullanılan ve gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerden kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve giderler gibi girdiler test edilmiştir.</li> <li>Değerleme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımlar, enflasyon, reel iskonto oranı gibi takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı, uzmanlarımız ile birlikte değerlendirilmiştir</li> <li>Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumu kontrol edilmiş, dipnotlarda yer alan değerlerin değerlendirme raporları ile mutabık olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.</li> </ul>



#### 4. Diğer Hususlar

Grup'un 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolarının denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 28 Şubat 2020 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş verilmiştir.

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

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

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

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

#### 6. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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



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

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

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



## **B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 26 Şubat 2021 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Baki Erdal, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 26 Şubat 2021

# AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
<b>KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI .....</b>	<b>1-2</b>
<b>KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI .....</b>	<b>3</b>
<b>KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI .....</b>	<b>4</b>
<b>KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....</b>	<b>5</b>
<b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....</b>	<b>6-80</b>
NOT 1 ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	6-10
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	10-32
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....	33-34
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	35
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR .....	36
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR .....	36-39
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....	39-40
NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR .....	40
NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....	41
NOT 10 TÜREV ARAÇLAR.....	42-44
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	45-46
NOT 12 PROJE HALİNDEKİ STOKLAR VE STOKLAR.....	46-47
NOT 13 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR .....	47
NOT 14 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....	48-49
NOT 15 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....	49
NOT 16 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	50
NOT 17 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR .....	50-55
NOT 18 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR .....	55-56
NOT 19 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ .....	56-58
NOT 20 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	59
NOT 21 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ .....	59
NOT 22 ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER .....	60
NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER .....	61
NOT 24 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER .....	61
NOT 25 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	62
NOT 26 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	62
NOT 27 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) .....	63
NOT 28 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	64-66
NOT 29 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	66-75
NOT 30 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR).....	76-77
NOT 31 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	78
NOT 32 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	78-80

# AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>711.816.606</b>	<b>799.648.318</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	139.316.960	246.302.394
Finansal yatırımlar	5	8.403.983	10.921.134
Ticari alacaklar	7	68.095.015	77.163.274
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 28	138	23.684
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		68.094.877	77.139.590
Diğer alacaklar		3.512.738	2.113.534
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	3.512.738	2.113.534
Stoklar	12	312.405	20.904.892
Proje halindeki stoklar	12	466.030.710	433.819.841
Peşin ödenmiş giderler	9	7.352.377	4.316.006
Türev araçlar	10	18.517.207	3.740.888
- Alım satım amaçlı türev araçlar		18.517.207	3.425.449
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		-	315.439
Diğer dönen varlıklar		275.211	366.355
<b>Duran varlıklar</b>		<b>5.393.060.925</b>	<b>5.499.236.273</b>
Ticari alacaklar		-	564.642
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	-	564.642
Diğer alacaklar		16.766.272	14.185.483
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	28	15.103.118	12.631.530
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	1.663.154	1.553.953
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	34.484.785	27.813.159
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	5.276.965.741	5.403.103.276
Maddi duran varlıklar	14	27.991.675	29.203.459
Maddi olmayan duran varlıklar		5.304.042	5.842.799
- Şerefiye		707.175	707.175
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	15	4.596.867	5.135.624
Ertelenmiş vergi varlığı		524.115	474.453
Peşin ödenmiş giderler	9	26.889.087	11.664.258
Türev araçlar	10	1.649.554	4.339.918
- Alım satım amaçlı türev araçlar		1.649.554	4.339.918
Diğer duran varlıklar	16	2.485.654	2.044.826
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>6.104.877.531</b>	<b>6.298.884.591</b>

1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 26 Şubat 2021 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

Takip eden dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>812.171.283</b>	<b>953.960.198</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	436.390.089	584.781.297
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	323.455.636	299.631.154
Ticari borçlar		10.875.726	13.085.158
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7, 28	3.551.691	4.274.506
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	7.324.035	8.810.652
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	18	1.668.515	1.669.278
Diğer borçlar		3.728.552	6.252.253
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	3.728.552	6.252.253
Ertelemiş gelirler(Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	4.845.313	8.722.921
Türev araçlar	10	21.875.881	30.223.912
- Alım satım amaçlı türev araçlar		15.160.681	446.152
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		6.715.200	29.777.760
Kısa vadeli karşılıklar	17	9.269.328	9.465.185
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	17, 18	768.616	736.430
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		8.500.712	8.728.755
Dönem karı vergi yükümlülüğü		62.243	129.040
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>1.685.492.270</b>	<b>1.324.473.833</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6	1.675.979.854	1.289.652.762
Ticari borçlar		4.739.096	3.125.366
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	4.739.096	3.125.366
Ertelemiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	2.925.230	5.483.069
Türev araçlar	10	-	24.355.539
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		-	24.355.539
Uzun vadeli karşılıklar		1.848.090	1.857.097
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	18	1.848.090	1.857.097
<b>Özkaynaklar</b>		<b>3.607.213.978</b>	<b>4.020.450.560</b>
Ödenmiş sermaye	26	554.699.850	430.091.850
Sermaye düzeltme farkları		121.877.344	121.877.344
Birleşme denkleştirme hesabı		870.289.152	870.289.152
Paylara ilişkin primler		50.712.389	50.712.389
Geri alınmış paylar		(219.131)	(4.592.411)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	19	(1.025.675)	(1.148.542)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(1.025.675)	(1.148.542)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	19	(6.620.992)	(47.332.651)
- Yabancı para çevrim farkları		15.768.639	7.370.271
- Nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)		(22.389.631)	(54.702.922)
Ortak yönetime tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(4.109.167)	(4.109.167)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19	112.319.777	116.693.057
Diğer yedekler	19	54.696.807	54.696.807
Geçmiş yıllar karları	19	2.313.038.012	1.884.229.243
Net dönem (zararı)/karı		(458.444.388)	549.043.489
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>6.104.877.531</b>	<b>6.298.884.591</b>

Takip eden dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2019
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	20	301.444.451	437.161.617
Satışların maliyeti (-)	20	(105.719.172)	(107.502.696)
<b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b>		<b>195.725.279</b>	<b>329.658.921</b>
Genel yönetim giderleri (-)	21	(28.958.067)	(29.623.784)
Pazarlama giderleri (-)	21	(2.454.329)	(3.905.773)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	45.271.803	39.772.884
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	(43.255.805)	(39.602.658)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>166.328.881</b>	<b>296.299.590</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	34.267.430	580.453.447
Yatırım faaliyetlerinden giderler	24	(164.851.765)	(9.779.099)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	13	(1.222.053)	(1.531.678)
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>		<b>34.522.493</b>	<b>865.442.260</b>
Finansman gelirleri	25	328.263.100	182.435.677
Finansman giderleri (-)	25	(820.944.655)	(498.540.615)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı</b>		<b>(458.159.062)</b>	<b>549.337.322</b>
Dönem vergi gideri	27	(334.989)	(440.322)
Ertelenmiş vergi geliri	27	49.663	146.489
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı)/karı</b>		<b>(458.444.388)</b>	<b>549.043.489</b>
<b>DÖNEM (ZARARI)/KARI</b>		<b>(458.444.388)</b>	<b>549.043.489</b>
<b>Dönem karının dağılımı:</b>			
Ana ortaklık payları		(458.444.388)	549.043.489
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>26</b>	<b>(0,94)</b>	<b>1,28</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>			
<b>Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>122.867</b>	<b>(722.505)</b>
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	18	122.867	(722.505)
<b>Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar</b>		<b>40.711.659</b>	<b>(50.327.424)</b>
Yabancı para çevrim farkları		8.398.368	4.602.648
Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir/(gider)	10	32.313.291	(53.664.818)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar veya zararda sınıflandırılacak paylar		-	(1.265.254)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>40.834.526</b>	<b>(51.049.929)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(417.609.862)</b>	<b>497.993.560</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:</b>			
Ana ortaklık payları		(417.609.862)	497.993.560

Takip eden dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

ÖNCEKİ DÖNEM	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları(1)	Yabancı Para Çevrim Farkları(2)	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) (2)	Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Paylar (2)	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Kontrolle Tabi Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren Birleşmelerin Etkisi	Diğer Yedekler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar Toplamı	
												Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı/Zararı		
<b>1 Ocak 2019</b>															
İtibarıyla bakiye	430.091.850	121.877.344	50.712.389	(426.037)	2.767.623	(1.038.104)	1.265.254	870.289.152	(3.860.001)	(4.109.167)	54.696.807	107.311.106	971.344.594	1.029.882.607	3.630.805.417
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.649.541	1.021.233.066	(1.029.882.607)	-
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(107.616.007)	-	(107.616.007)
Payların Geri Alın İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	(732.410)	-	-	732.410	(732.410)	-	(732.410)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(722.505)	4.602.648	(53.664.818)	(1.265.254)	-	-	-	-	-	-	549.043.489	497.993.560
<b>31 Aralık 2019</b>															
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
<b>CARİ DÖNEM</b>															
<b>1 Ocak 2020</b>															
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 (3)	124.608.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(124.608.000)	-	-
Payların Geri Alın İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	4.373.280	-	-	(4.373.280)	4.373.280	-	4.373.280
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	122.867	8.398.368	32.313.291	-	-	-	-	-	-	-	(458.444.388)	(417.609.862)
<b>31 Aralık 2020</b>															
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

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

Takip eden dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2020 VE 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE NAKİT AKİŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2019
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>169.416.760</b>	<b>342.192.942</b>
<b>Dönem net karı/(zararı)</b>		<b>(458.444.388)</b>	<b>549.043.489</b>
<b>Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>619.462.488</b>	<b>(270.624.610)</b>
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	3.814.129	4.105.660
Değer düşüklüğü/(iptali) ile ilgili düzeltmeler		6.826.238	11.740.461
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		2.245.533	2.107.532
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	25	144.009.979	135.212.087
Gerçekleşmemiş yabancı para kur farkları ile ilgili düzeltmeler		330.097.551	147.744.935
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler		285.326	293.833
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler, net Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların dağıtılmamış karları ile ilgili düzeltmeler	11	130.878.203	(570.289.533)
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler	13	1.222.053	1.531.678
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler	24	(293.868)	(384.815)
		377.344	(2.686.448)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>46.789.065</b>	<b>136.328.435</b>
Stoklardaki artış/(azalış)		13.777.650	(1.792.708)
Ticari alacaklardaki azalış		19.482.005	62.274.990
Ticari borçlardaki azalış		(1.453.885)	(623.087)
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)		2.517.151	13.254.610
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış ile ilgili düzeltmeler		12.466.144	63.214.630
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış/(artış)		(16.226.578)	(7.031.038)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		28.692.722	70.245.668
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>207.807.165</b>	<b>414.747.314</b>
Vergi ödemeleri		(37.901.257)	(71.986.282)
Diğer nakit çıkışları		(489.148)	(568.090)
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(3.181.350)</b>	<b>(1.749.863)</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	14, 15	(2.269.837)	(2.379.310)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		228.518	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri	11, 24	4.559.901	3.564.815
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(5.699.932)	(2.935.368)
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(333.185.218)</b>	<b>(197.342.884)</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	1.865.966.691	1.350.293.708
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(2.012.341.668)	(1.249.218.968)
Türev araçlardan nakit girişleri		19.235.349	3.530.992
Türev araçlardan nakit çıkışları		(19.885.171)	(16.137.906)
Ödenen temettüleri		-	(107.616.007)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları		4.373.280	(732.410)
Alınan faiz		9.768.402	11.987.865
Ödenen faiz	6	(173.929.945)	(189.450.158)
Diğer nakit çıkışları	4	(26.372.156)	-
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>		<b>(166.949.808)</b>	<b>143.100.195</b>
<b>D. Yabancı para çevrim farklarının nakit ve nakit benzerleri üzerindeki etkisi</b>		<b>33.592.218</b>	<b>7.077.862</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>		<b>(133.357.590)</b>	<b>150.178.057</b>
<b>E. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>4</b>	<b>246.302.394</b>	<b>96.124.337</b>
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>4</b>	<b>112.944.804</b>	<b>246.302.394</b>

Takip eden dipnotlar, konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket’in 17 Ağustos 2012 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında, Ak-Al Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş. (“Ak-Al”) ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun 136. maddesi ve Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 18, 19 ve 20. maddeleri çerçevesinde devralma suretiyle birleşmesine, birleşmenin şirketlerin SPK’nın ilgili düzenlemelerine göre hazırlanan 30 Haziran 2012 tarihli bilançoları üzerinden ve Ak-Al’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 birleşmesine 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.

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

31 Aralık 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 A.Ş.	8,16	45.250.922
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	8,15	45.198.135
European Bank For Reconsrtruction And Development	7,36	40.819.767
Alina Dinçkök	6,53	36.214.047
Diğer, halka açık hisseler dahil(*)	31,56	175.075.601
<b>Toplam ödenmiş sermaye</b>	<b>100,00</b>	<b>554.699.850</b>

(\*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Akiş GYO hisselerinin %44,04'lük kısmı Borsa İstanbul A.Ş. ("BİST")'de fiili dolaşımdadır.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Raif Ali Dinçkök	16,79	72.210.635
Akkök Holding A.Ş.	14,66	63.065.857
Alize Dinçkök	10,07	43.326.381
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	9,21	39.605.909
Emniyet Ticaret A.Ş.	9,13	39.267.011
European Bank For Reconsrtruction And Development	7,36	31.650.000
Alina Dinçkök	6,53	28.078.910
Diğer, halka açık hisseler dahil	26,25	112.887.147
<b>Toplam ödenmiş sermaye</b>	<b>100,00</b>	<b>430.091.850</b>

31 Aralık 2020 itibarıyla, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 25.049.859 adet pay karşılığı 25.049.859 TL'den oluşmaktadır. (31 Aralık 2019: A grubu 19.422.649 adet pay karşılığı 19.422.649 TL'den oluşmaktadır.) Kalan paylar B grubunu temsil etmektedir. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin beş adedi A grubu pay sahiplerinin oy çokluğuyla göstereceği adaylar arasından olmak üzere Genel Kurul tarafından seçilir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Grup'un kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL'dir (31 Aralık 2019: 500.000.000 TL). Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 554.699.850 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 554.699.850 adet paydan oluşmaktadır. (31 Aralık 2019: 430.091.850 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 430.091.850 adet paydan oluşmaktadır.)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 257 kişidir (31 Aralık 2019: 288 kişi).

# AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

### NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

#### Bağlı Ortaklıklar

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

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

	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	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, parselleme, 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.

## AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

##### Akasya Çocuk Dünyası

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

##### İş Ortaklıkları

##### WMG London Developments L.P

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

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	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	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:

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



## AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı	50,00	50,00	50,00	50,00

#### Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı

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

#### Finansal tabloların onaylanması

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 26 Şubat 2021 tarihinde onaylanmıştır.

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

##### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

##### Uygulanan muhasebe standartları

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

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

##### 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.

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

##### 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”)’dir. Grup’un hem fonksiyonel, hem de raporlama para birimi TL’dir.

##### Netleştirme/Mahsup

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

##### Faaliyetlerin dönemselliği

Grup’un 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren oniki aylık performans sonuçlarına, faaliyetlerinin dönemselliğinden kaynaklanan herhangi bir etki bulunmamaktadır.

##### İşletmenin sürekliliği

Şirket, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. 2019 yılı Aralık ayında, Çin’in Wuhan kentinde yeni bir koronavirüs türü bildirilmiş, Dünya Sağlık Örgütü, salgının “Uluslararası Halk Sağlığı İçin Acil Durum” oluşturduğunu açıklamıştır. Türkiye’de COVID-19 vakalarının Mart ayı içinde görülmeye başlanması ve bunun sonucunda, COVID-19 salgını sebebiyle Türkiye’de alışveriş merkezlerinde kademeli olarak müşteri trafiğinin azalmasına neden olmuştur.

19 Mart 2020 tarihi itibarıyla Şirket yönetimi, alışveriş merkezlerinde faaliyet gösteren mağaza çalışanları, ziyaretçiler ve Şirket çalışanlarının sağlığını önceliklendirerek, Akasya ve Akbatı Alışveriş Merkezleri’nin (“AVM”) faaliyetlerini geçici bir süre için durdurmuştur. Bu doğrultuda AVM’lerin kapalı olduğu süre boyunca, kapalı olunan günler için kiracılarından kira alınmamasına, AVM’lerin 2020 yılı Mart ayı kirasının faaliyetin devam ettiği 19 Mart tarihine kadar tahsil edilmesine, yasal düzenlemeler nedeniyle daha önce kapanan mağazalar için kapandığı günün baz alınmasına, market ve eczane gibi faaliyetine devam eden mağazalar için kira düzenleme yetkisinin yönetime verilmesine karar verilmiştir.

Şirket’in COVID-19 salgınıyla mücadele kapsamında 19 Mart 2020 tarihinde faaliyetlerini durdurduğu Akbatı ve Akasya Alışveriş Merkezleri hijyen koşullarının en üst seviyeye çıkarılması ve risklerin minimize edilebilmesi için gerekli tüm önlemler alınmış olarak 1 Haziran 2020 tarihi itibarıyla faaliyetlerine tekrar başlamıştır. Haziran - Aralık ayı kira ödemelerine yönelik olarak ise yalnızca Haziran - Aralık dönemi ile sınırlı kalmak üzere, ciro ve çeşitli kriterlere bağlı olacak şekilde ve aylar itibarıyla belirlenen oranlar üzerinden kira desteği sağlanmasına karar verilmiştir.

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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

##### 2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

###### 2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

*i) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:*

###### TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu" ve TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar" daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS'lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı,
- ii) Önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
- iii) Önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1'deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi.

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

###### TFRS 3'teki değişiklikler - İşletme tanımı

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikle birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

##### TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7’deki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu

1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkisizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir. Söz konusu değişikliğin Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### TFRS 16 ‘Kiralamalar - COVID 19 kira imtiyazlarına ilişkin’ değişiklikler

1 Haziran 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde 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 Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### ii) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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

##### TFRS 17 “Sigorta sözleşmeleri”

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

##### 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 kavuşturacaktır.

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.2. Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

##### **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.

##### **TFRS 9, TMS 39, 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.

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

1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TFRS 17’nin uygulama tarihini iki yıl süreyle 1 Ocak 2023’e ertelemektedir ve TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanma tarihine yönelik, TFRS 4’teki geçici muafiyetin sabit tarihi 1 Ocak 2023’e ertelenmiştir.

##### 2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

##### 2.4.1 Konsolidasyona ilişkin esaslar

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

##### Bağlı Ortaklıklar

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

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

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

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan bağlı ortaklıklar, oy hakları ve etkin ortaklık oranları Not 1'de gösterilmiştir.

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

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

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

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

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### 2.4.2 Müşterek Anlaşmalar

###### *Müşterek faaliyetler*

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

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

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

###### 2.4.3 İşletme birleşmeleri ve şerefiye

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

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

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

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

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

#### 2.4.4 Bölümlere göre raporlama

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

#### 2.4.5 İlişkili taraflar

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

#### 2.4.6 Kur değişiminin etkileri

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

#### 2.4.7 Finansal araçlar

##### i) Finansal varlıklar

##### *Sınıflandırma*

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



# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### *Muhasebeleştirme ve Ölçümleme*

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

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

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

##### *Finansal Tablo Dışı Bırakma*

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

##### *Değer Düşüklüğü*

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

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

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

##### *Ticari Alacaklar*

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

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

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

##### *Nakit ve nakit benzerleri*

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

##### *ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler*

##### *Finansal borçlar*

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

##### *Ticari ve diğer borçlar*

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

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### iii) *Türev finansal araçlar*

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

##### *Nakit akış riskinden korunma işlemleri*

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

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

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

#### 2.4.8 Netleştirme

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

#### 2.4.9 Hisse senedi ihraç primleri

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

#### 2.4.10 Ödenmiş sermaye

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

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### 2.4.11 Temettüleri

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

###### 2.4.12 Pay başına kazanç

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

Türkiye’de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

###### 2.4.13 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

###### 2.4.14 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### 2.4.15 Kiralama işlemleri

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

###### *Kiralayan durumunda Grup*

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

###### *Finansal kiralama işlemleri*

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

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

###### 2.4.16 Vergilendirme

###### *Kurumlar vergisi*

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

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

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

###### 2.4.17 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

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

23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 7.117 TL ile sınırlanmıştır (31 Aralık 2019: 6.380 TL).

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

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

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

##### *İzin Hakları*

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

##### 2.4.18 Stoklar

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

##### 2.4.19 Avanslar

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

##### 2.4.20 Borçlanma maliyetleri

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

## AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### 2.4.21 Maddi duran varlıklar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

Duran Varlık Cinsi	Tahmini Ekonomik Ömür (Yıl)
Binalar	50
Yer altı ve yer üstü düzenleri	3-25
Tesis, makine ve cihazlar	5-15
Demirbaşlar	3-10
Özel maliyetler	5

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

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

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

###### 2.4.22 Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

###### 2.4.23 Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

###### 2.4.24 Hasılatın kaydedilmesi

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

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

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

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

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



## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

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

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

##### *Kira gelirleri*

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

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

##### *Konut satış gelirleri*

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

##### **2.4.25 Faiz geliri**

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

##### **2.4.26 Temettü geliri**

Temettü almaya hak kazanıldığında finansal tablolara gelir olarak kaydedilir.

##### **2.4.27 Temettü dağıtımı**

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

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

##### 2.4.28 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

##### a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

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

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

##### b) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

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

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

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

##### 2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihli yıllık finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlarda tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

###### a) Cari oran dengesi

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un dönen varlıkları 711.816.606 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 812.171.283 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 100.354.677 TL aşmıştır. Grup, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

22 Aralık 2020 tarihinde 250.300.150 TL tutarında bedelli sermaye artışı yapılması yönünde Yönetim Kurulu kararı alınmıştır.

Bunun dışında Grup, takip eden yıl içerisinde yaklaşık 363.8 milyon TL kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

###### b) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

Konsolide finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

###### Akbatı AVM

Grup’un; 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarı ile yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kapadık Mahallesi, 383 Ada 3 Parsel üzerinde kain toplam 50.838 m<sup>2</sup> arsa üzerine Akbatı Projesi’ni gerçekleştirmiştir. Akbatı Projesi’nde, 185.032 m<sup>2</sup> inşaat ve 65.496 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip Akbatı Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Akbatı AVM’nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (“Reel”) tarafından hazırlanan 31 Aralık 2020 tarihli ve AKSGY-2010056 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akbatı AVM’nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 1.450.728.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Akbatı AVM’nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (“Lotus”) tarafından hazırlanan 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019/1722 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akbatı AVM’nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 1.465.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı
31 Aralık 2020	Ortalama %18	Ortalama %10,5	%7,5

###### Akasya AVM

Grup’un; 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarı ile yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Akasya AVM, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1083 Ada 38 Parsel üzerinde kain toplam 41.357 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yer almaktadır. Akasya Projesi’nde, 412.882 m<sup>2</sup> inşaat ve 88.862 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip Akasya Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Akasya AVM’nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Reel tarafından hazırlanan 31 Aralık 2020 tarihli ve AKSGY-2010055 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akasya AVM’nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 3.504.970.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Akasya AVM’nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından hazırlanan 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019/1719 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akasya AVM’nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi ile 3.650.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı
31 Aralık 2020	Ortalama %18	Ortalama %11	%7,5

## **AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR** (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

---

#### **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

##### **2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)**

###### **Uşaklıgil**

Grup; İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Bostancı Mahallesi, Bağdat Caddesi, No: 481 adresinde bulunan 3206 ada ve 14 parsel üzerinde kain 1.437 m<sup>2</sup> arsa üzerinde Uşaklıgil Projesi'ni tamamlamıştır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Uşaklıgil Projesi'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. ("Epos") tarafından hazırlanan 31 Aralık 2020 tarihli ve AKGYO-2020-00004 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Uşaklıgil Projesi'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile 253.945.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Uşaklıgil Projesi'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Epos tarafından hazırlanan 31 Aralık 2019 tarihli ve AKGYO-2019-00004 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Uşaklıgil Projesi'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile 228.369.000 TL olarak belirlenmiştir.

###### **Sosyal tesis**

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Invest") tarafından 31 Aralık 2020 tarihli ve 4660 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda maliyet yaklaşımı yöntemi ile 24.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019/1720 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yöntemi ile 21.850.000 TL olarak belirlenmiştir.

###### **Akasya Ofis**

Grup'un İstanbul Acıbadem'de 121.000 m<sup>2</sup> arsa üzerine inşa edilen 209.285 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip Akasya Acıbadem projesi; Akasya Göl, Akasya Koru ve Akasya Kent etapları olmak üzere toplam üç etaptan oluşmaktadır. Akasya Projesinde kalan bir adet ofis bulunmaktadır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Invest tarafından 31 Aralık 2020 tarihli ve 4659 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yöntemi ile 6.600.000 TL olarak belirlenmiştir.

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

###### Ak Apartmanı

Grup; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 65 pafta, 315 ada 3 parselde kayıtlı "Çatı aralı 8 katlı betonarme ofis ve işyeri olan A blok ve çatı aralı 10 katlı betonarme konut, ofis ve işyeri olan B blok ve Arsası" nitelikli gayrimenkulde yer alan 12 adet bağımsız bölümden oluşan Ak Apartmanı projesini tamamlamıştır. 31 Aralık 2020 itibari ile projeye ait 5 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, proje halindeki stoklar hesabı altında yer alan bu gayrimenkulün kiralanması planlanan (konut harici alanları) yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabı altında sınıflanmıştır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Ak Apartmanı Projesi'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Epos tarafından hazırlanan 31 Aralık 2020 tarihli ve AKGY-2020-00003 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Ak Apartmanı Projesi'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 31.599.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Ak Apartmanı Projesi'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Epos tarafından hazırlanan 2 Aralık 2019 tarihli ve AKGY-2019-00003 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Ak Apartmanı Projesi'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 50.015.000 TL olarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabı altında sınıflanan değer 32.259.675 TL'dir.

###### Üsküdar Bağımsız Bölüm

Grup'un İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, Gayretli Sokak, 474 ada, 4 nolu parselde 22 numaralı Gayret apartmanında yer alan 1 adet bağımsız bölümü bulunmaktadır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Invest tarafından 31 Aralık 2020 tarihli ve 4658 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 565.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde A Gayrimenkul tarafından 31 Aralık 2019 tarihli ve 2019-AKIS-001 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yöntemi ile 1.550.000 TL olarak belirlenmiştir.

###### Bulgaristan bina ve arsaları

Grup'un, 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırılan, Bulgaristan Ülkesi, Silistre İli, Sanayi Bölgesi Mevkii, 1, 23, 24, 25, 26, 27 ve 28 Ada üzerindeki parsellere kain toplam 110.580 m2 yüzölçümüne sahip 22 adet arsası mevcuttur. Arsanın kullanımı ile ilgili Grup henüz bir karar vermemiş olup, halihazırda değer artışı amacıyla elinde bulundurmaktadır.

Arsaların 31 Aralık 2018 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan; 31 Aralık 2018 tarihli 2018/006 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve ilgili raporda Bulgaristan bina ve arsalarının gerçeğe uygun değeri emlak beyan değeri ile 3.645.000 TL olarak belirlenmiştir.

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2020 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(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 - 31 Aralık 2020	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Grup dışı hasılat	84.576.690	183.539.543	33.328.218	-	301.444.451
Satışların maliyeti (-)	(26.980.663)	(60.639.074)	(18.099.435)	-	(105.719.172)
<b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b>	<b>57.596.027</b>	<b>122.900.469</b>	<b>15.228.783</b>	<b>-</b>	<b>195.725.279</b>
Pazarlama giderleri (-)	(573.789)	(1.880.540)	-	-	(2.454.329)
Genel yönetim giderleri (-)	(506.550)	(6.922.756)	(2.126.188)	(19.402.573)	(28.958.067)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	10.532.597	21.266.460	7.613.783	5.858.963	45.271.803
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(3.222.698)	(11.170.585)	(23.606.214)	(5.256.308)	(43.255.805)
<b>Esas faaliyet karı/(zararı)</b>	<b>63.825.587</b>	<b>124.193.048</b>	<b>(2.889.836)</b>	<b>(18.799.918)</b>	<b>166.328.881</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	5.927.371	28.340.059	-	34.267.430
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	(15.110.361)	(149.741.404)	-	-	(164.851.765)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan giderler	-	-	-	(1.222.053)	(1.222.053)
<b>Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)</b>	<b>48.715.226</b>	<b>(19.620.985)</b>	<b>25.450.223</b>	<b>(20.021.971)</b>	<b>34.522.493</b>
Finansman gelirleri	-	201.640.369	35.592.059	91.030.672	328.263.100
Finansman giderleri (-)	(9.213)	(462.474.530)	(167.937.195)	(190.523.717)	(820.944.655)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)</b>	<b>48.706.013</b>	<b>(280.455.146)</b>	<b>(106.894.913)</b>	<b>(119.515.016)</b>	<b>(458.159.062)</b>
Dönem vergi gideri (-)	(119.434)	(215.555)	-	-	(334.989)
Ertelenmiş vergi geliri	17.706	31.957	-	-	49.663
<b>Dönem karı/(zararı)</b>	<b>48.604.285</b>	<b>(280.638.744)</b>	<b>(106.894.913)</b>	<b>(119.515.016)</b>	<b>(458.444.388)</b>



# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2019	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Grup dışı hasılat	117.253.258	301.992.823	17.915.536	-	437.161.617
Satışların maliyeti (-)	(29.624.222)	(77.672.215)	(206.259)	-	(107.502.696)
<b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b>	<b>87.629.036</b>	<b>224.320.608</b>	<b>17.709.277</b>	<b>-</b>	<b>329.658.921</b>
Pazarlama giderleri (-)	(557.682)	(3.348.091)	-	-	(3.905.773)
Genel yönetim giderleri (-)	(431.266)	(8.627.318)	(1.740.699)	(18.824.501)	(29.623.784)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	6.426.083	17.592.636	11.031.044	4.723.121	39.772.884
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(3.024.278)	(9.320.627)	(24.742.722)	(2.515.031)	(39.602.658)
<b>Esas faaliyet karı/(zararı)</b>	<b>90.041.893</b>	<b>220.617.208</b>	<b>2.256.900</b>	<b>(16.616.411)</b>	<b>296.299.590</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	248.988.632	316.460.815	15.004.000	-	580.453.447
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	-	(9.779.099)	-	(9.779.099)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan giderler	-	-	-	(1.531.678)	(1.531.678)
<b>Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)</b>	<b>339.030.525</b>	<b>537.078.023</b>	<b>7.481.801</b>	<b>(18.148.089)</b>	<b>865.442.260</b>
Finansman gelirleri	-	97.824.698	21.447.209	63.163.770	182.435.677
Finansman giderleri (-)	(9.472)	(283.506.404)	(70.796.130)	(144.228.609)	(498.540.615)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)</b>	<b>339.021.053</b>	<b>351.396.317</b>	<b>(41.867.120)</b>	<b>(99.212.928)</b>	<b>549.337.322</b>
Dönem vergi gideri (-)	(125.841)	(314.481)	-	-	(440.322)
Ertelenmiş vergi geliri	41.865	104.624	-	-	146.489
<b>Dönem karı/(zararı)</b>	<b>338.937.077</b>	<b>351.186.460</b>	<b>(41.867.120)</b>	<b>(99.212.928)</b>	<b>549.043.489</b>

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla bölüm varlıkları ve yükümlükleri:

	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Varlık	Yükümlülük	Varlık	Yükümlülük
Akasya Projesi	3.609.212.627	1.162.185.967	3.726.070.850	1.043.996.800
Akbatı Projesi	1.470.465.458	6.619.016	1.481.031.169	7.798.802
Diğer	889.775.420	644.466.425	843.362.988	517.585.594
Dağıtılmamış	135.424.026	684.392.145	248.419.584	709.052.835
<b>Toplam</b>	<b>6.104.877.531</b>	<b>2.497.663.553</b>	<b>6.298.884.591</b>	<b>2.278.434.031</b>

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin yatırım harcamaları ve amortisman giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri
Akasya Projesi	6.183.920	1.769.213	4.472.420	2.093.379
Diğer	4.471.389	-	6.933.302	-
Akbatı Projesi	1.352.639	735.249	478.832	815.942
Dağıtılmamış	283.043	1.309.667	681.142	1.196.339
<b>Toplam</b>	<b>12.290.991</b>	<b>3.814.129</b>	<b>12.565.696</b>	<b>4.105.660</b>

## AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kasa	93.257	106.309
Banka	139.223.703	246.196.085
- Vadesiz mevduat	1.832.640	3.686.796
- Vadeli mevduat	137.391.063	242.509.289
<b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>139.316.960</b>	<b>246.302.394</b>
Blokeli mevduatlar (-)	(26.372.156)	-
<b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>112.944.804</b>	<b>246.302.394</b>

31 Aralık 2020 tarihinde, Şirket'in kullanmış olduğu kredilere ilişkin 26.372.156 TL blokeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2019: Yoktur).

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
30 güne kadar	137.391.063	242.509.289
	<b>137.391.063</b>	<b>242.509.289</b>

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
ABD Doları	121.552.977	90.564.089
Avro	11.712	9.027
GBP	149	117
Diğer	110.861	88.805
	<b>121.675.699</b>	<b>90.662.038</b>

Vadeli mevduatlara ilişkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020 (%)	31 Aralık 2019 (%)
ABD Doları	2,25 - 3,55	1,75 - 1,85
Türk Lirası	13,75 - 18,25	9,98 - 11,25

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri (*)	8.403.983	10.921.134
	<b>8.403.983</b>	<b>10.921.134</b>

(\*) Akasya AVM kira alacakları HSBC Middle East Limited'e rehinlidir ve Akbatı AVM ve Cadde kira alacakları Yapı Kredi'ye temliklidir. İlgili bakiyeler sırasıyla, 3.347.945 TL ve 5.056.038 TL'dir (31 Aralık 2019: Akasya AVM kira alacakları HSBC Bank'a, Akbatı AVM kira alacaklarının 1/3'ü Yapı Kredi'ye temliklidir. İlgili bakiyeler sırasıyla, 10.307.927 TL ve 613.207 TL'dir).

#### NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Finansal borçlanmalar</b>		
Banka kredileri	436.390.089	565.555.406
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	19.225.891
<b>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</b>	<b>436.390.089</b>	<b>584.781.297</b>
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	222.262.720	298.714.435
İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler	101.192.916	916.719
<b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b>	<b>323.455.636</b>	<b>299.631.154</b>
Banka kredileri	1.675.979.854	1.189.652.762
İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler	-	100.000.000
<b>Uzun vadeli finansal borçlanmalar</b>	<b>1.675.979.854</b>	<b>1.289.652.762</b>
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler</b>	<b>2.174.065.213</b>	<b>1.914.433.295</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	1.865.966.691	1.350.293.708
Anapara ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(2.012.341.668)	(1.249.218.968)
Ödenen faiz	(173.929.945)	(189.450.158)
Tahakkuk	178.609.110	145.684.310
Kur farkı	403.456.178	202.323.026
<b>31 Aralık itibarıyla toplam finansal yükümlülükler</b>	<b>2.435.825.579</b>	<b>2.174.065.213</b>

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2020 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

##### a) Banka kredileri

	31 Aralık 2020			31 Aralık 2019		
	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL
<b>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</b>						
TL cinsinden krediler	14,41	183.625.785	183.625.785	25,69	146.043.773	146.043.773
ABD Doları cinsinden krediler	2,47	34.434.208	252.764.304	4,77	70.622.476	419.511.633
			<b>436.390.089</b>			<b>565.555.406</b>
<b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</b>						
TL cinsinden krediler	12,92	90.497.677	90.497.677	13,91	4.424.942	4.424.942
ABD Doları cinsinden krediler	6,08	17.950.418	131.765.043	6,27	43.320.902	257.334.825
Avro cinsinden krediler	-	-	-	4,60	5.556.592	36.954.668
			<b>222.262.720</b>			<b>298.714.435</b>
<b>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</b>						
ABD Doları cinsinden krediler	6,03	223.112.514	1.637.757.409	6,45	164.215.669	975.473.916
TL cinsinden krediler	12,98	38.222.445	38.222.445	14,06	7.141.364	7.141.364
Avro cinsinden krediler	-	-	-	4,60	31.130.647	207.037.482
			<b>1.675.979.854</b>			<b>1.189.652.762</b>

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Banka kredileri:</b>		
2021	-	396.409.501
2022	342.423.182	513.943.858
2023	289.699.342	122.434.122
2024	276.468.458	156.865.281
2025	479.576.211	-
2026	94.820.688	-
2027	84.615.860	-
2028	108.376.113	-
	<b>1.675.979.854</b>	<b>1.189.652.762</b>

Değişken ve sabit faiz oranlarına sahip vadeli TL ve yabancı para cinsinden kredilerinin 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri ile kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Kayıtlı değer		Gerçeğe uygun değer	
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Finansal borçlanmalar	2.435.825.579	2.174.065.213	2.439.124.902	2.172.471.225

#### b) İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ihraç edilmiş tahvil, bono ve senetler detayı aşağıdaki gibidir:

##### 31 Aralık 2020

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
					<b>101.192.916</b>

##### 31 Aralık 2019

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	100.916.719
					<b>100.916.719</b>

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

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

##### e) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Brüt finansal kiralama yükümlülükleri - minimum kira ödemeleri:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
1 yıla kadar	-	19.557.254
Finansal kiralama yükümlülükleri gerçekleşmemiş finansman gideri	-	(331.363)
<b>Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri</b>	<b>-</b>	<b>19.225.891</b>

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin vade kırılımları:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
1 yıla kadar	-	19.225.891
<b>Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri</b>	<b>-</b>	<b>19.225.891</b>

#### NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
Alacak senetleri	43.661.855	59.964.676
Alıcılar	41.769.531	33.272.648
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 28)	138	23.684
	<b>85.431.524</b>	<b>93.261.008</b>
Eksi: Beklenen kredi zarar karşılıkları	(16.072.082)	(14.233.701)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(1.264.427)	(1.864.033)
	<b>68.095.015</b>	<b>77.163.274</b>

Beklenen kredi zarar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
<b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>	<b>(14.233.701)</b>	<b>(12.400.032)</b>
Dönem karşılık gideri (Not 23)	(1.920.687)	(3.074.143)
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 23)	82.306	1.240.474
<b>Kapanış bakiyesi, 31 Aralık</b>	<b>(16.072.082)</b>	<b>(14.233.701)</b>

## AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

##### Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alacak senetleri	-	564.642
	-	<b>564.642</b>

##### Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Tedarikçilere borçlar	7.324.035	8.810.652
İlişkili taraflara borçlar (Not 28)	3.551.691	4.274.506
	<b>10.875.726</b>	<b>13.085.158</b>

##### Uzun vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Tedarikçilere borçlar	4.739.096	3.125.366
	<b>4.739.096</b>	<b>3.125.366</b>

#### NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Verilen depozito ve teminatlar	1.677.613	2.113.534
Diğer	1.835.125	-
	<b>3.512.738</b>	<b>2.113.534</b>

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
Verilen depozito ve teminatlar	1.663.154	1.553.953
	<b>1.663.154</b>	<b>1.553.953</b>

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar</b>		
Ödenecek vergi ve fonlar	3.498.816	5.753.528
Sosyal güvenlik prim borçları	176.579	472.269
Diğer	53.157	26.456
	<b>3.728.552</b>	<b>6.252.253</b>

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</b>		
Proje kapsamında verilen avanslar	3.020.926	1.153.209
Peşin ödenen komisyon giderleri (**)	1.910.713	-
Peşin ödenen sigorta gideri	892.302	955.764
Tedarikçilere verilen avanslar	404.356	296.822
Diğer	1.124.080	1.910.211
	<b>7.352.377</b>	<b>4.316.006</b>

#### Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

Proje kapsamında verilen avanslar (*)	14.432.743	11.439.782
Peşin ödenen komisyon giderleri (**)	12.101.183	-
Diğer	355.161	224.476
	<b>26.889.087</b>	<b>11.664.258</b>

(\*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla proje kapsamında verilen avanslar, Akış - Mudanya Adi Ortaklığı'nın Beykoz Arsaları kapsamında verdiği uzun vadeli avansları içermektedir.

(\*\*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ödenen ve tahakkuk eden kredi komisyon giderlerinden oluşmaktadır.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Alınan avanslar - Akasya projesi	2.022.031	5.025.186
Katkı payı gelirleri (*)	1.256.087	1.607.014
Alınan avanslar - Akbatı projesi	888.383	1.029.383
Sponsorluk gelirleri (**)	678.812	1.061.338
	<b>4.845.313</b>	<b>8.722.921</b>

(\*) 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.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Katkı payı gelirleri (*)	2.842.523	5.028.773
Alınan avanslar - Akbatı projesi	82.707	28.957
Alınan avanslar - Akasya projesi	-	425.339
	<b>2.925.230</b>	<b>5.483.069</b>

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



## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 10 – TÜREV ARAÇLAR

##### *Riskten korunma muhasebesine konu olan türev araçlar*

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

19 Aralık 2018 tarihinde değişken libor oranlı ve 31 Temmuz 2024 vadeli spot kredi için 30 Kasım 2021 tarihine kadar oluşacak nakit akışları için katılımlı çapraz kur ve faiz takası işlemi yapılmıştır. Bu işlemin çapraz faiz takasından kaynaklanacak nakit giriş ve çıkışları ile krediden kaynaklanan nakit çıkışları, kredinin değişken faizli kredi ödemeleri ve faizin kur riski ile eşleşmektedir. Bu sebeple bu işlemin çapraz faiz takası kısmı nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu edilmektedir. Böylece bu türev aracın gerçeğe uygun değerinin kredinin ileri dönemlerdeki faiz ve kur riskinden kaynaklanan kısmı kredinin ilgili ödemeleri gerçekleşene kadar özkaynaklar altında sınıflandırılmaktadır. Kredinin anapara kur riski ise bu sözleşmenin döviz alım satım hakkı kısmı ile korunmaktadır.

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, bu türev işlemler 30 Eylül 2019 tarihinden itibaren finansal tablolarda riskten korunma muhasebesine dahil edilmiştir. Bu işlemlerin tümü sözleşmelere uygun olarak vade tarihlerinde gerçekleştirilmiştir.

##### *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. 1 Ocak 2021 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 yansıtılacaktır.

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 yansıtılmaktadır.

# AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 10 – TÜREV ARAÇLAR (Devamı)

Türev araçlar ve gerçeğe uygun değerlerini gösteren tablolar aşağıdadır:

31 Aralık 2020	Rayiç değerler				
	Alım Kontrat Tutarı (ABD Doları)	Satım Kontrat Tutarı (Avro)	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
<b>Kısa vadeli türev araçlar</b>	<b>32.401.111</b>	<b>2.789.484</b>	<b>203.413.800</b>	<b>18.517.207</b>	<b>21.875.881</b>
<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	-
<b>Uzun vadeli türev araçlar</b>	<b>55.489.630</b>	<b>12.818.342</b>	<b>255.448.333</b>	<b>1.649.554</b>	<b>-</b>
<b>Toplam türev araçlar</b>	<b>87.890.741</b>	<b>15.607.826</b>	<b>458.862.133</b>	<b>20.166.761</b>	<b>21.875.881</b>

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### NOT 10 – TÜREV ARAÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2019	Raiç değerler				
	Alım Kontrat Tutarı (ABD Doları)	Satım Kontrat Tutarı (Avro)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Varlıklar	Yükümlülükler
<i>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</i>					
Çapraz kur faiz takas işlemleri	-	-	21.196.000	-	7.117.005
Destekli forward işlemleri (Capped forward)	26.950.000	-	181.693.650	-	13.256.262
Forward işlemleri	21.212.000	-	137.207.310	315.439	9.404.493
<i>Alım satım amaçlı</i>					
Döviz alım-satım hakkı	4.000.000	-	-	3.425.449	-
Çapraz kur faiz takas işlemleri	2.592.593	2.324.570	-	-	446.152
<b>Kısa vadeli türev araçlar</b>	<b>54.754.593</b>	<b>2.324.570</b>	<b>340.096.960</b>	<b>3.740.888</b>	<b>30.223.912</b>
<i>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</i>					
Çapraz kur faiz takas işlemleri	-	-	160.736.333	-	5.170.295
Destekli forward işlemleri (Capped forward)	15.100.000	-	109.970.700	-	8.232.876
Banlı destekli forward işlemleri (Seagull)	25.050.000	-	188.155.100	-	10.952.368
<i>Alım satım amaçlı</i>					
Döviz alım-satım hakkı	30.333.333	-	-	4.339.918	-
Çapraz kur faiz takas işlemleri	17.407.407	15.607.825	-	-	-
<b>Uzun vadeli türev araçlar</b>	<b>87.890.740</b>	<b>15.607.825</b>	<b>458.862.133</b>	<b>4.339.918</b>	<b>24.355.539</b>
<b>Toplam türev araçlar</b>	<b>142.645.333</b>	<b>17.932.395</b>	<b>798.959.093</b>	<b>8.080.806</b>	<b>54.579.451</b>

31 Aralık 2020 itibarıyla türev finansal araçların makul değerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
<b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>	<b>(46.498.645)</b>	<b>(3.106.754)</b>
Gerçeğe uygun değer farkı gelire/(gidere) yansıtılan türev finansal varlıklar/(yükümlülükler), net	12.476.234	10.272.927
Diğer kapsamlı gelirlere yansıtılan nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	32.313.291	(53.664.818)
<b>Toplam türev finansal varlıklar/(yükümlülükler), net</b>	<b>(1.709.120)</b>	<b>(46.498.645)</b>

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

### NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	2020	2019
<b>Dönem başı kayıtlı değer, 1 Ocak</b>	<b>5.403.103.276</b>	<b>4.790.590.000</b>
Dönem içi ilaveler		
- Direkt alımlar	5.699.932	2.935.368
Gerçeğe uygun değer artış/(azalışları)	(130.878.203)	570.289.533
Yabancı para çevrim farkları	484.140	429.601
Transfer	2.822.629	42.038.774
Çıkışlar	(4.266.033)	(3.180.000)
<b>Net kayıtlı değer, 31 Aralık</b>	<b>5.276.965.741</b>	<b>5.403.103.276</b>

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin grup bazında hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	Yabancı para çevrim farkları	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	Gerçeğe uygun değer artış ve azalışları	31 Aralık 2020
Akasya AVM	3.650.000.000	-	4.711.404	-	-	(149.741.404)	3.504.970.000
Akbatı AVM	1.465.000.000	-	838.361	-	-	(15.110.361)	1.450.728.000
Uşaklıgil projesi	228.369.000	-	-	-	-	25.576.000	253.945.000
Sosyal tesis	21.850.000	-	-	-	-	2.150.000	24.000.000
Akasya ofis	-	-	-	-	2.822.629	3.777.371	6.600.000
Akpartmanı (*)	32.259.675	-	150.167	(3.266.033)	-	2.455.191	31.599.000
Üsküdar bağımsız bölüm (**)	1.550.000	-	-	(1.000.000)	-	15.000	565.000
Bulgaristan arsaları	4.074.601	484.140	-	-	-	-	4.558.741
	<b>5.403.103.276</b>	<b>484.140</b>	<b>5.699.932</b>	<b>(4.266.033)</b>	<b>2.822.629</b>	<b>(130.878.203)</b>	<b>5.276.965.741</b>

	1 Ocak 2019	Yabancı para çevrim farkları	İlaveler	Çıkışlar	Transfer	Gerçeğe Uygun Değer Artışları	31 Aralık 2019
Akasya AVM	3.331.000.000	-	2.924.000	-	-	316.076.000	3.650.000.000
Akbatı AVM	1.216.000.000	-	11.368	-	-	248.988.632	1.465.000.000
Uşaklıgil projesi	214.380.000	-	-	-	-	13.989.000	228.369.000
Sosyal tesis	20.835.000	-	-	-	-	1.015.000	21.850.000
Mecidiyeköy	3.180.000	-	-	(3.180.000)	-	-	-
Akpartmanı (*)	-	-	-	-	42.038.774	(9.779.099)	32.259.675
Üsküdar 3 bağımsız bölüm	1.550.000	-	-	-	-	-	1.550.000
Bulgaristan arsaları	3.645.000	429.601	-	-	-	-	4.074.601
	<b>4.790.590.000</b>	<b>429.601</b>	<b>2.935.368</b>	<b>(3.180.000)</b>	<b>42.038.774</b>	<b>570.289.533</b>	<b>5.403.103.276</b>

(\*) Ak Apartmanı için 31 Aralık 2019 ekspertiz raporunda yer alan toplam ekspertiz değeri 50.015.000 TL olup belirlenen değer 12 adet bağımsız bölümün toplamından oluşmaktadır. B Blokta yer alan 6 adet bağımsız bölüm satış amaçlı, A Blokta yer alan 6 adet bağımsız bölüm ile B Blokta yer alan 1 adet bağımsız bölüm (mağaza) kiralanma amacıyla elde tutulmaktadır. Kiralanma amacıyla elde tutulan bağımsız bölümlere isabet eden ekspertiz değeri 32.259.675 TL olarak tespit edilmiş olup 31 Aralık 2019 itibarıyla bu değer dikkate alınmıştır. 2020 yılı içerisinde A Bloktan 1 adet bağımsız bölüm satışı gerçekleşmiştir.

(\*\*) 2020 yılı içerisinde 2 adet bağımsız bölüm satışı gerçekleşmiş olup, 31 Aralık 2020 itibarıyla 1 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren dönem itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 4.164.387.316 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 4.261.658.971 TL).

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2020 itibarıyla Akbatı AVM üzerinde birinci dereceden 62.140.000 USD, ikinci dereceden 57.723.014 USD ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2019: 62.140.000 ABD Doları ve 216.720.911 TL). Akbatı AVM kira alacakları Yapı Kredi'ye temliklidir.

Uşaklıgil projesi üzerinde 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla birinci dereceden 23.287.671 USD ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 310.000.000 TL). Uşaklıgil projesi kira alacakları Yapı Kredi'ye temliklidir.

Ak Apartmanı projesi üzerinde 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla birinci dereceden 6.852.055 USD ipotek bulunmaktadır. Ak Apartmanı kira alacakları Yapı Kredi'ye temliklidir.

31 Aralık 2020 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 2019: 400.000.000 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.

#### NOT 12 - PROJE HALİNDEKİ STOKLAR VE STOKLAR

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Proje halindeki stoklar</b>		
Erenköy Apartmanı	360.535.468	328.028.310
Çiftelhavuzlar Arsası	82.317.247	75.491.008
Beykoz Arsaları	68.426.242	68.722.532
Çiftelhavuzlar arsası değer düşüklüğü (*)	(45.248.247)	(38.422.009)
	<b>466.030.710</b>	<b>433.819.841</b>
<b>Stoklar</b>		
Ak Apartmanı (**)	-	23.137.621
Akasya Projesi	-	2.822.629
Diğer	312.405	326.937
Ak Apartmanı değer düşüklüğü (**)	-	(5.382.295)
<b>Toplam</b>	<b>312.405</b>	<b>20.904.892</b>

(\*) Çiftelhavuzlar arsasına Not 17 koşullu varlıklar bölümünde açıklanan belirsizlikler sebebiyle değer düşüklüğü ayrılmıştır. Devam eden belirsizlikler nedeniyle gayrimenkule değer biçilmesi zorlaşmakta ve emsal bulunamamaktadır. Bu nedenle ilgili arsanın 31 Aralık 2020 itibarıyla oluşmuş maliyet değeri olan 82.317.247 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.

(\*\*) B Bloкта yer alan satış amaçlı elde tutulan 6 adet bağımsız bölüme isabet eden ekspertiz değeri 31 Aralık 2019 itibarıyla 17.755.326 TL' dir. 1 Ocak - 31 Aralık 2020 raporlama döneminde 6 adet konutun satışı gerçekleşmiştir.

## AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 12 - PROJE HALİNDEKİ STOKLAR VE STOKLAR (Devamı)

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

Grup, 31 Aralık 2020 itibarıyla İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, Çiftelhavuzlar Mevkii, 106 Pafta 1435 Ada 39 No'lu Parsel de kayıtlı gayrimenkul (Çiftelhavuzlar Arsası) üzerine birinci dereceden 29.500.000 TL, İstanbul İli Kadıköy İlçesi, Bağdat Caddesi mevkiinde kain, 106 Pafta, 378 Ada 25 No'lu Parsel de kayıtlı gayrimenkulde (Erenköy Apartmanı) üzerine birinci dereceden toplam 28.943.759 USD tutarında ipotek tesis etmiştir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde aktifleştirilen 35.044.897 TL tutarında toplam borçlanma maliyeti bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 33.782.323 TL).

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde 62.004.000 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 83.523.600 TL).

Grup'un İstanbul Acıbadem'de 121.000 m<sup>2</sup> arsa üzerine inşa edilen 209.285 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip Akasya Acıbadem projesi; Akasya Göl, Akasya Koru ve Akasya Kent etapları olmak üzere toplam üç etaptan oluşmaktadır. Yukarıda yer verilen Akasya Projesi kalan bir adet ofisi ifade etmektedir. 31 Aralık 2020 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında takip edilmektedir.

#### NOT 13 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer
WMG London	51,00	34.484.785	51,00	27.813.159
<b>Toplam</b>		<b>34.484.785</b>		<b>27.813.159</b>

31 Aralık 2020 itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
<b>Açılış Bakiyesi, 1 Ocak</b>	<b>27.813.159</b>	<b>25.180.202</b>
Kar ve zarardaki paylar	(1.222.053)	(1.531.678)
<u>Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar</u>	<u>7.893.679</u>	<u>4.164.635</u>
<b>Kapanış bakiyesi, 31 Aralık</b>	<b>34.484.785</b>	<b>27.813.159</b>

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

### NOT 14 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar (-)	31 Aralık 2020
<b>Maliyet:</b>				
Arsalar	2.182.703	-	-	2.182.703
Binalar	18.479.902	-	-	18.479.902
Yer altı ve yer üstü düzenleri	499.812	-	-	499.812
Demirbaşlar	20.660.757	1.742.672	(245.443)	22.157.986
Tesis, makine ve cihazlar	128.741	-	-	128.741
Taşıtlar	139.149	-	-	139.149
Özel maliyetler	2.710.471	268.583	(330.808)	2.648.246
	<b>44.801.535</b>	<b>2.011.255</b>	<b>(576.251)</b>	<b>46.236.539</b>
<b>Birikmiş amortisman:</b>				
Binalar	(1.119.185)	(387.078)	-	(1.506.263)
Yer altı ve yer üstü düzenleri	(446.000)	(10.250)	-	(456.250)
Demirbaşlar	(12.893.728)	(2.250.275)	39.784	(15.104.219)
Tesis, makine ve cihazlar	(97.904)	-	-	(97.904)
Taşıtlar	(94.803)	(23.882)	-	(118.685)
Özel maliyetler	(946.456)	(345.305)	330.218	(961.543)
	<b>(15.598.076)</b>	<b>(3.016.790)</b>	<b>370.002</b>	<b>(18.244.864)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>29.203.459</b>			<b>27.991.675</b>
	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar (-)	31 Aralık 2019
<b>Maliyet:</b>				
Arsalar	2.182.703	-	-	2.182.703
Binalar	18.479.902	-	-	18.479.902
Yer altı ve yer üstü düzenleri	499.812	-	-	499.812
Demirbaşlar	18.750.818	1.983.178	(73.239)	20.660.757
Tesis, makine ve cihazlar	128.741	-	-	128.741
Taşıtlar	139.149	-	-	139.149
Özel maliyetler	2.560.126	150.345	-	2.710.471
	<b>42.741.251</b>	<b>2.133.523</b>	<b>(73.239)</b>	<b>44.801.535</b>
<b>Birikmiş amortisman:</b>				
Binalar	(732.107)	(387.078)	-	(1.119.185)
Yer altı ve yer üstü düzenleri	(435.750)	(10.250)	-	(446.000)
Demirbaşlar	(10.329.532)	(2.564.196)	-	(12.893.728)
Tesis, makine ve cihazlar	(97.904)	-	-	(97.904)
Taşıtlar	(65.001)	(29.802)	-	(94.803)
Özel maliyetler	(658.046)	(288.410)	-	(946.456)
	<b>(12.318.340)</b>	<b>(3.279.736)</b>	<b>-</b>	<b>(15.598.076)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>30.422.911</b>			<b>29.203.459</b>

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 14 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla amortisman giderlerinin dağılımı Not 22'de açıklanmıştır.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlerde maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilen herhangi bir borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren dönem itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde 2.088.631 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 1.739.699 TL).

#### NOT 15 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2020	İlaveler	31 Aralık 2020
<b>Maliyet:</b>			
Haklar	7.135.987	245.283	7.381.270
Diğer	708.079	13.299	721.378
	<b>7.844.066</b>	<b>258.582</b>	<b>8.102.648</b>
<b>Birikmiş amortisman:</b>			
Haklar	(2.065.047)	(689.123)	(2.754.170)
Diğer	(643.395)	(108.216)	(751.611)
	<b>(2.708.442)</b>	<b>(797.339)</b>	<b>(3.505.781)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>5.135.624</b>		<b>4.596.867</b>
	1 Ocak 2019	İlaveler	31 Aralık 2019
<b>Maliyet:</b>			
Haklar	6.939.540	196.447	7.135.987
Diğer	658.739	49.340	708.079
	<b>7.598.279</b>	<b>245.787</b>	<b>7.844.066</b>
<b>Birikmiş amortisman:</b>			
Haklar	(1.481.433)	(583.614)	(2.065.047)
Diğer	(401.085)	(242.310)	(643.395)
	<b>(1.882.518)</b>	<b>(825.924)</b>	<b>(2.708.442)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>5.715.761</b>		<b>5.135.624</b>



## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 16 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Diğer duran varlıklar</b>		
KDV alacakları	2.485.654	2.044.826
	<b>2.485.654</b>	<b>2.044.826</b>

#### NOT 17 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Kısa vadeli karşılıklar</b>		
Okul bağıışı karşılığı (*)	6.000.000	6.000.000
Dava karşılıkları	1.572.146	1.776.546
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	768.616	736.430
Diğer kısa vadeli karşılıklar	928.566	952.209
	<b>9.269.328</b>	<b>9.465.185</b>

(\*) 31 Aralık 2020 ve 2019 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.

	2020	2019
<b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>	<b>1.776.546</b>	<b>4.434.726</b>
Dönem dava karşılık gideri	804.176	205.448
Konusu kalmayan dava karşılığı	(1.008.576)	(395.184)
Ödenen karşılıklar	-	(2.468.444)
<b>Kapanış bakiyesi, 31 Aralık</b>	<b>1.572.146</b>	<b>1.776.546</b>

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Verilen teminatlar</b>		
İpotekler (*)	2.700.148.201	3.522.574.939
Teminat mektupları	5.741.919	6.399.234
	<b>2.705.890.120</b>	<b>3.528.974.173</b>

(\*) 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.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Alınan teminatlar	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Teminat mektupları	115.045.348	93.947.744
İpotekler	90.437.295	90.437.295
Teminat senetleri	20.455.599	18.717.796
Kefalet mektupları	2.091.640	1.754.973
Teminat çekleri	1.498.809	1.103.531
	<b>229.528.691</b>	<b>205.961.339</b>

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, hali hazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası	363.837.493	446.183.278
Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası	2.388.039.743	3.117.379.675
Operasyonel kiralama gelirleri 5 yıl üzeri	4.888.606.922	3.406.472.510
	<b>7.640.484.158</b>	<b>6.970.035.463</b>

Grup'un 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Grup tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")</b>		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	2.705.890.120	3.528.974.173
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	-	-
	<b>2.705.890.120</b>	<b>3.528.974.173</b>

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ yoktur (31 Aralık 2019: Yoktur).

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

TRİ'lerin orijinal para birimi bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

Verilen teminatlar	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	363.796.499	2.670.448.201	462.140.000	2.745.204.028
TL	35.441.919	35.441.919	783.770.145	783.770.145
	<b>2.705.890.120</b>		<b>3.528.974.173</b>	

  

Alınan teminatlar	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	164.211.019	164.211.019	158.220.270	158.220.270
ABD Doları	8.642.332	63.439.038	7.979.041	47.397.100
Avro	208.554	1.878.634	51.720	343.969
	<b>229.528.691</b>		<b>205.961.339</b>	

#### *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 esasen reddedilmiştir. Anılan Bölge Adliye Mahkemesi kararına karşı davacı tarafça temyiz yoluna gidilmiş olup; temyiz incelemesinin Şirket lehine reddedilmesi beklenilmektedir.
- Şirket'in pay sahiplerinden Ömer Dinçkök tarafından 28 Mart 2014 tarihli 2013 yılı olağan genel kurul toplantısında 2, 5, 6, 7, 10 ve 11 No'lu gündem maddelerinde alınan kararların iptali talebiyle İstanbul 18. Asliye Ticaret Mahkemesi (Eski İstanbul 50. Asliye Mahkemesi) nezdinde 2014/545 E. (Eski 2014/208 E.) sayılı dava açılmış olup, 9 Nisan 2015 tarihinde, davanın kısmen kabulü ile, gündemin karın kullanım şeklinin, dağıtılacak kar ve kazanç payları oranlarının belirlenmesine ilişkin 6 numaralı maddesinde alınan kararın iptaline; 2, 5, 7, 10 ve 11 numaralı gündem maddelerinde alınan kararlar ile ilgili ise iptal taleplerinin reddine karar verilmiştir. Mahkeme kararının, anılan genel kurul toplantısının 6. gündem maddesinde alınan kararın iptaline ilişkin kısmı Şirket tarafından 1 Nisan 2016 tarihinde temyiz edilmiş olup, Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin 2016/6238 E. sayılı dosyası nezdinde Şirket lehine bozma kararı verilmiştir. Bozma kararına istinaden dosyayı ele alan İstanbul 18. Asliye Ticaret Mahkemesi tarafından 19 Temmuz 2018 tarihindeki duruşmada, temyiz yolu açık olmak üzere, davacının aktif husumet ehliyetinin bulunmaması nedeniyle davanın reddine karar verilmiştir. Mahkeme tarafından verilen işbu ret kararına karşı davacı tarafça temyiz yoluna gidilmiş olup, Yargıtay yerel Mahkeme kararını onamıştır. Yargıtay'ın onama kararına karşı davacı tarafça başvuru karar düzeltme incelemesi devam etmekte olup, Şirket lehine reddedilmesi beklenmektedir.

## AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

##### Diğer davalar

- Şirket'in 11 Mart 2013 tarihinde adi ortaklıktaki payının satışını gerçekleştirdiği Garanti Koza Akış Adi Ortaklığı ve bu adi ortaklığın kurucu şirketlerinden biri olan Akış GYO adına açılan tazminat ve alacak davaları ve ticari davalar bulunmaktadır. Söz konusu pay satışa istinaden alıcı şirket Devir Sözleşmesi'nde olası bir yükümlülüğü kendisinin karşılayacağını kabul etmiştir. Henüz devam etmekte olan davalara ilişkin satış tarihinden sonra herhangi bir nakit çıkışı gerçekleşmemiştir.
- Mülkiyeti Şirket'e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak Şirket'e verilen ruhsatın iptali talebiyle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Kadıköy Belediye Başkanlığı aleyhine T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi nezdinde dava ikame edilmiş olup, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nce 07.03.2017 tarihli, 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı 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.
- Mülkiyeti Şirket'e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaza komşu bulunan taşınmazın maliki tarafından (39) no.lu parselin yeşil alana alınmasına ilişkin olarak yapılan başvuruların ilgili idarelerce reddedilmesi üzerine bu ret işlemlerinin iptali talebiyle davalılar İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Kadıköy Belediye Başkanlığı aleyhine T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi nezdinde açılan davada, T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nce 30.04.2015 tarihli, 2014/115 E. ve 2015/800 K. sayılı kararı ile davanın kabulüne karar verilmiştir. Söz konusu kararın temyiz edilmesi üzerine Danıştay 6. Dairesi'nin 07.06.2017 tarihli, Esas No: 2015/11861 ve Karar No: 2017/4590 sayılı kararı ile yerel mahkeme kararının onanmasına karar verilmiştir. Onama kararına karşı karar düzeltme yoluna gidilmiş ve karar düzeltme talebi ile ilgili olarak Danıştay 6. Dairesi tarafından 03.10.2018 tarihli, Esas No: 2017/5257 ve Karar No: 2018/7383 sayılı kararı ile yerel mahkeme kararının kesin olarak bozulmasına karar verilmiş olup, bozma kararı doğrultusunda T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nce 23.01.2019 tarihli, Esas No: 2019/51 ve Karar No: 2019/67 sayılı kararı ile dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir.

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 17 - 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 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 verilmiştir.
  - 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.

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

- Diğer dava karşılıkları satış vaadi sözleşmesine ilişkin eksik ifa ve geç teslimden ötürü müşteriler tarafından açılan davalar ve işçi davalarından oluşmaktadır.

Grup'un taraf olduğu 390 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 18 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

##### a) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar</b>		
Kullanılmamış izin karşılıkları	768.616	736.430
	<b>768.616</b>	<b>736.430</b>

##### Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar kapsamında borçlar

Ödenecek performans primleri	1.435.544	1.078.020
Personele borçlar	232.971	591.258
	<b>1.668.515</b>	<b>1.669.278</b>

##### b) Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar

###### Kıdem tazminatı karşılıkları

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 7.117 TL (31 Aralık 2019: 6.380 TL) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 7.639 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2019: 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 18 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

geçerli olan 6.730 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla aktüeryal kayıp/(kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Aktüeryal hesaplama için kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020 (%)	31 Aralık 2019 (%)
İskonto oranı	4,70	4,96

Kıdem tazminatı karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
<b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>	<b>1.857.097</b>	<b>1.186.150</b>
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	(122.867)	722.505
Yıl içindeki artış	350.443	372.415
Faiz maliyeti	252.565	144.117
Yıl içinde ödenen	(489.148)	(568.090)
<b>Kapanış bakiyesi, 31 Aralık</b>	<b>1.848.090</b>	<b>1.857.097</b>

#### NOT 19 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

##### a) Sermaye

Grup'un hissedarları ve sermaye yapısı 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Not 1'de açıklanmıştır.

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(1.025.675)	(1.148.542)
	<b>(1.025.675)</b>	<b>(1.148.542)</b>

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Yabancı para çevrim farkları	15.768.639	7.370.271
Nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	(22.389.631)	(54.702.922)
	<b>(6.620.992)</b>	<b>(47.332.651)</b>

##### d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

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

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Yasal yedekler	112.319.777	116.693.057

##### e) Diğer Yedekler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Diğer yedekler	54.696.807	54.696.807

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

##### f) Geçmiş Yıl Karları

Rapor tarihi itibarıyla 2.313.038.012 TL (31 Aralık 2019: 1.884.229.243 TL) tutarındaki geçmiş yıllar karları içerisinde yer alan ana ortaklığın olağanüstü yedek akçe tutarı 284.661.247 TL' dir (31 Aralık 2019: 271.111.709 TL).



## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

##### f) Geçmiş Yıl Karları (Devamı)

###### Kar Dağıtımı

Kar dağıtımının SPK'nın Seri: II-19.1 “Kar Payı Tebliği”nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

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

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

Şirket'in 2 Nisan 2020 tarihinde gerçekleştirilen ve 28 Nisan 2020 tarihinde tescil edilen 2019 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında Şirket'in kayıtlı sermaye tavanının 2020 - 2024 yılları arasında geçerli olmak üzere 1.000.000.000 TL'ye yükseltilmesine ve 2019 yılı karının 124.608.000 TL tutarındaki kısmının ortaklarımıza bedelsiz pay şeklinde 1.temettü olarak dağıtılmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirket'in Yönetim Kurulu tarafından; 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisindeki 430.091.850 TL olan çıkarılmış sermayesinin, Şirket'in 2019 yılı kar payından karşılanmak üzere 124.608.000 TL bedelsiz artırılmak sureti ile 554.699.850 TL'ye çıkarılmasına, Bedelsiz artırılan 124.608.000 TL tutarındaki sermayenin tamamının 2019 yılı kar payından karşılanmasına ve bedelsiz artırılan sermaye tutarı karşılığında beher pay bedeli 1-TL olan 124.608.000-adet pay ihraç edilmesine, Sermaye artırımında ihraç edilecek paylar ile ilgili olmak üzere; (A) Grubu paylar karşılığında (A) Grubu, (B) Grubu paylar karşılığında (B) Grubu pay çıkartılmasına, Sermaye artırımında ihraç edilecek (A) Grubu payların “borsada işlem görmeyen” nitelikte, (B) Grubu payların “borsada işlem gören” nitelikte oluşturulmasına, Sermayeye ilave edilecek 124.608.000 TL'nin tüm pay sahiplerine payları oranında dağıtılmasına, 5 Mayıs 2020 tarihinde karar verilmiştir. Şirket Yönetim Kurulu tarafından alınan karar doğrultusunda 7 Mayıs 2020 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na ana sözleşmesinin sermaye maddesinin tadili için başvurmuş olup söz konusu başvuruya ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 18 Haziran 2020 tarihinde onay verilmiştir. Şirketin sermaye artışına ilişkin keyfiyet 14 Temmuz 2020 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce tescil edilmiş ve 20 Temmuz tarih ve 10121 sayılı T.Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

Şirket'in yasal kayıtlarında bulunan dönem karı, geçmiş yıl karları ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynaklar 144.397.463 TL tutarındadır.

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 20 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
<b>Satış gelirleri</b>		
Akasya kira gelirleri	169.996.244	269.422.809
Akbatı kira gelirleri	84.576.689	116.786.673
Konut satış gelirleri	19.586.827	5.717.593
Diğer kira gelirleri	13.739.342	18.380.509
Sponsorluk gelirleri	3.877.519	5.657.431
Bilet satışları	2.527.646	11.572.308
Diğer	7.140.184	9.624.294
	<b>301.444.451</b>	<b>437.161.617</b>
<b>Satışların maliyeti</b>		
Akasya AVM maliyetleri	(48.872.122)	(54.393.609)
Akbatı AVM maliyetleri	(26.980.663)	(29.105.521)
Satılan konut maliyetleri	(17.788.051)	(5.107.220)
Diğer verilen hizmet maliyeti	(12.078.336)	(18.896.346)
	<b>(105.719.172)</b>	<b>(107.502.696)</b>
<b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b>	<b>195.725.279</b>	<b>329.658.921</b>

#### NOT 21 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
<b>Genel yönetim giderleri</b>		
Personel giderleri	12.443.178	12.169.585
Danışmanlık giderleri	8.210.284	8.970.188
Vergi, resim ve harçlar	1.545.481	1.350.241
Amortisman giderleri	1.309.667	1.196.339
Ofis giderleri	1.228.146	1.175.234
Ulaşım ve seyahat giderleri	835.204	875.560
Bağış yardım	143.200	479.700
Diğer	3.242.907	3.406.937
	<b>28.958.067</b>	<b>29.623.784</b>
<b>Pazarlama giderleri</b>		
Personel giderleri	1.558.058	2.565.410
Reklam giderleri	602.362	920.915
Kurumsal iletişim	26.828	68.023
Diğer	267.081	351.425
	<b>2.454.329</b>	<b>3.905.773</b>

## AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 22 - ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
AVM maliyetleri	53.576.471	61.296.548
Personel giderleri	29.816.605	33.986.894
Satılan konut maliyetleri	17.788.050	5.107.220
Danışmanlık giderleri	9.087.163	10.043.400
Vergi, resim ve harçlar	7.604.222	6.944.827
Amortisman giderleri	3.814.129	4.105.660
Ofis giderleri	1.228.146	1.175.233
Ulaşım ve seyahat giderleri	835.204	875.560
Reklam giderleri	602.362	920.915
Bağış Yardım	145.350	481.750
Diğer çeşitli giderler	12.633.866	16.094.246
	<b>137.131.568</b>	<b>141.032.253</b>

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin toplam personel maliyetinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Satışların maliyeti üzerinde giderleşen	15.815.369	19.251.899
Genel yönetim giderleri	12.443.178	12.169.585
Pazarlama giderleri	1.558.058	2.565.410
<b>Toplam personel maliyetleri</b>	<b>29.816.605</b>	<b>33.986.894</b>

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin toplam amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Satışların maliyeti üzerinde giderleşen	2.504.462	2.909.321
Genel yönetim giderleri	1.309.667	1.196.339
<b>Toplam amortisman ve itfa payı giderleri</b>	<b>3.814.129</b>	<b>4.105.660</b>

## AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 23 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>		
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri	37.648.536	26.891.938
Ticari alacaklara ilişkin faiz geliri	4.326.942	7.690.700
Konusu kalmayan dava karşılıkları (Not 17)	1.008.576	395.184
Konusu kalmayan beklenen kredi zarar karşılıkları (Not 7)	82.306	1.240.474
Reeskont geliri	-	1.699.737
Diğer	2.205.443	1.854.851
	<b>45.271.803</b>	<b>39.772.884</b>
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>		
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri	(31.806.922)	(18.382.317)
Değer düşüklüğü	(6.826.238)	(11.740.461)
Beklenen kredi zarar karşılık giderleri (Not 7)	(1.920.687)	(3.074.143)
Dava karşılık giderleri (Not 17)	(804.176)	(205.448)
Reeskont gideri	(399.614)	(205.305)
Diğer	(1.498.168)	(5.994.984)
	<b>(43.255.805)</b>	<b>(39.602.658)</b>

#### NOT 24 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
<b>Yatırım faaliyetlerinden gelirler</b>		
Gerçeğe uygun değer artışı (Not 11)	33.973.562	580.068.632
Ak Apartmanı ofis satış karı	283.967	-
Üsküdar bağımsız bölümler satış karı	9.901	-
Mecidiyeköy satış karı	-	384.815
	<b>34.267.430</b>	<b>580.453.447</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinden giderler</b>		
Gerçeğe uygun değer azalışı (Not 11)	(164.851.765)	(9.779.099)
	<b>(164.851.765)</b>	<b>(9.779.099)</b>

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 25 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
<b>Finansman gelirleri</b>		
Kur farkı geliri	308.557.022	158.214.295
Faiz geliri	12.018.865	16.338.214
Türev finansal işlemlerden kazanç	7.687.213	7.883.168
	<b>328.263.100</b>	<b>182.435.677</b>
<b>Finansman giderleri</b>		
Kur farkı gideri	(664.915.811)	(346.990.314)
Faiz giderleri	(156.028.844)	(151.550.301)
	<b>(820.944.655)</b>	<b>(498.540.615)</b>

#### NOT 26 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç, ana ortaklığa ait dağıtılabilir karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, değeri 1 TL olan, 554.699.850 (31 Aralık 2019: 430.091.850) 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.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Sürdürülen faaliyetler net dönem karı	(458.444.388)	549.043.489
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	554.699.850	430.091.850
<b>Sürdürülen faaliyetlerden pay başına (kayıp)/kazanç</b>	<b>(0,94)</b>	<b>1,28</b>
Ana ortaklığa ait net dönem karı	(458.444.388)	549.043.489
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	554.699.850	430.091.850
<b>Ana ortaklığın, ortaklarına dağıtılabilir kar üzerinden hesaplanan esas ve nispi hisse başına (kayıp)/kazanç</b>	<b>(0,94)</b>	<b>1,28</b>

## AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

##### a) Dönem karı vergi yükümlülüğü:

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

Bununla beraber, Türk Vergi Mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin; bağlı ortaklıkları, konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple, ana ortaklık olan şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmek suretiyle kurumlar vergisinden istisna olmak ile birlikte, bağlı ortaklıkları bu istisnanın kapsamı dışında kalmaktadır. 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihli mali tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, bahsi geçen şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ait konsolide gelir tablolarına yansıtılmış vergiler aşağıda özetlenmiştir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Cari dönem vergi gideri	(334.989)	(440.322)
Ertelenmiş vergi geliri	49.663	146.489
<b>Toplam vergi gideri</b>	<b>(285.326)</b>	<b>(293.833)</b>

## AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 28 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. ("Dinkal")	-	8.204
Diğer	138	15.480
	<b>138</b>	<b>23.684</b>

#### İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar

Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı (*)	15.103.118	12.631.530
	<b>15.103.118</b>	<b>12.631.530</b>

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar</b>		
Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş")	2.041.854	2.988.501
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. ("Aktek")	681.329	621.697
Dinkal (*)	326.915	325.204
Akkök Holding	325.202	173.514
Akgirişim Müteahhitlik Müşavirlik ve Çevre Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş. ("Akgirişim")	172.715	165.264
Diğer	3.676	326
	<b>3.551.691</b>	<b>4.274.506</b>

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

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 28 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

- b) 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
<b>İlişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları</b>		
Sepaş (**)	27.716.517	32.474.904
Dinkal (*)	5.372.130	5.154.158
Aktek	2.997.689	2.885.263
Akgirişim	1.506.530	2.427.457
Akkök Holding	1.472.630	1.153.001
Akdünya	300.784	1.013.180
Aksa Akrilik Kimya San. A.Ş.	151.498	-
Akhan Bakım Yönetim Servis Hizmetleri Güvenlik Malzemeleri Ticaret A.Ş.("Akhan")	124.733	86.337
Akaptmanı Yöneticiliği	51.370	-
	<b>39.693.881</b>	<b>45.194.300</b>

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

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

- c) 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
<b>İlişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları</b>		
Sepaş	642.791	216.379
Akcoat İleri Kimyasal Kaplama Malz. San. ve Tic. A.Ş.	443.382	10.882
Ak-kim Yapı Kim. San. Tic. A.Ş.("Ak-kim")	234.675	218.754
Dowaksa İleri Kompozit Malzemeler San. Ltd. Şti. ("Dowaksa")	117.182	137.000
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ("Dese Gıda")	58.112	138.181
Dinkal	86.468	78.315
Aksa Akrilik Kimya San. A.Ş. ("Aksa")	-	50.047
Diğer	124.098	107.003
	<b>1.706.708</b>	<b>956.561</b>



## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 28 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

d) 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri ve finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
<b>İlişkili taraflardan faiz gelirleri</b>		
Akiş Mudanya Adi Ortaklığı	1.796.742	2.567.479
	<b>1.796.742</b>	<b>2.567.479</b>
<b>İlişkili taraflardan finansman giderleri</b>		
Ak-Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş.	3.997.014	8.383.820
	<b>3.997.014</b>	<b>8.383.820</b>

Grup üst düzey kadrosunu, yürütme kurulu ve yönetim kurulu üyeleri olarak belirlemiştir, 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla üst düzey yöneticilere ve yönetim kurulu üyelerine sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Maaşlar ve çalışanlara sağlanan diğer kısa vadeli haklar	9.208.912	7.812.428
Kıdem tazminatı karşılık gideri	610.589	489.321
<b>Toplam</b>	<b>8.644.661</b>	<b>8.301.749</b>

#### NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

##### *Likidite riski*

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

## AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
<b>Finansal yükümlülükler (türev olmayan):</b>						
Banka kredileri	2.334.632.663	2.387.640.931	243.811.103	239.510.858	1.476.303.416	428.015.554
Çıkarılmış tahviller	101.192.916	114.414.774	4.804.925	109.609.849	-	-
Ticari borçlar	15.614.822	15.614.822	10.875.726	-	4.739.096	-
Diğer borçlar	3.728.552	3.728.552	3.728.552	-	-	-
	<b>2.455.168.953</b>	<b>2.521.399.079</b>	<b>263.220.306</b>	<b>349.120.707</b>	<b>1.481.042.512</b>	<b>428.015.554</b>

#### Türev Araçlar (Nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu olan)

Türev nakit girişleri	199.485.953	294.809.325	42.213.642	122.269.344	130.326.339	-
Türev nakit çıkışları	(201.195.073)	(443.884.541)	(56.520.216)	(166.514.362)	(220.849.963)	-
	<b>(1.709.120)</b>	<b>(149.075.216)</b>	<b>(14.306.574)</b>	<b>(44.245.018)</b>	<b>(90.523.624)</b>	<b>-</b>

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup'un finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
<b>Finansal yükümlülükler (türev olmayan):</b>						
Banka kredileri	2.053.922.603	2.350.438.002	587.527.246	348.260.573	1.364.186.719	50.463.464
Çıkarılmış tahviller	100.916.719	124.921.659	3.979.193	10.471.233	110.471.233	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	19.225.891	19.499.781	12.182.146	7.317.635	-	-
Ticari borçlar	16.210.524	16.210.524	13.085.158	-	3.125.366	-
Diğer borçlar	6.252.253	6.252.253	6.252.253	-	-	-
	<b>2.196.527.990</b>	<b>2.517.322.219</b>	<b>623.025.996</b>	<b>366.049.441</b>	<b>1.477.783.318</b>	<b>50.463.464</b>

#### Türev Araçlar (Nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu olan)

Türev nakit girişleri	318.278.951	574.249.417	170.908.638	133.414.214	269.926.565	-
Türev nakit çıkışları	(364.777.596)	(636.875.786)	(186.721.484)	(150.346.447)	(299.807.855)	-
	<b>(46.498.645)</b>	<b>(62.626.369)</b>	<b>(15.812.846)</b>	<b>(16.932.233)</b>	<b>(29.881.290)</b>	<b>-</b>

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

##### *Faiz oranı riski*

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

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

Grup'un bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2020 tarihinde Türk Lirası ve ABD Doları para birimi cinsinden olan faizin %1 oranında yüksek/düşük olması ve diğer tüm değişkenler sabit kalması durumunda vergi öncesi kar 115.717 TL/(37.980) TL (31 Aralık 2019: 338.533 TL/(339.019) TL) düşük/yüksek olacaktır.

Türev işlemin niteliği, Şirket'in kapsamlı gelir tablosunu, döviz cinsinden yapılan değişken faizli kredi faiz ödemelerinin, piyasa faiz oranlarındaki muhtemel değişimler sebebiyle yarattığı dalgalanmaya karşı korumaktır. 31 Aralık 2020 tarihinde Şirket bünyesinde bulunan faize duyarlı türev enstrümanların faiz oranının %1 yüksek/düşük olması ve diğer tüm değişkenler sabit kalması durumunda vergi öncesi kar 12.577 TL/(12.596) TL (31 Aralık 2019: 81.976 TL/(82.058) TL) yüksek/düşük olacaktır.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

<b>31 Aralık 2020 (%)</b>	<b>TL</b>	<b>Avro</b>	<b>ABD Doları</b>
<b>Dönen varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	13,75 - 18,25	-	2,25-3,55
Ticari alacaklar	4,91	-	-
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Banka kredileri	13,92	-	3,70
Çıkarılmış tahviller	19,27	-	-
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
Banka kredileri	12,98	-	6,03

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

31 Aralık 2019 (%)	TL	Avro	ABD Doları
<b>Dönen varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	9,98 - 11,25	-	1,75 - 1,85
Ticari alacaklar	1,51	-	0,47
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Banka kredileri	25,35	4,60	5,34
Çıkarılmış tahviller	15,96	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	1,72
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
Banka kredileri	14,06	4,60	6,45
Çıkarılmış tahviller	15,96	-	-

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Vadeli mevduatlar	137.391.063	242.509.289
Banka kredileri	1.429.941.733	1.280.782.881
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	19.225.891
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
Banka kredileri (Türev hariç)	452.828.784	293.187.516
Banka kredileri (Türev işlem yapılan)	451.862.146	479.952.206
Çıkarılmış tahviller	101.192.916	100.916.719

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

Grup'un 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin (faiz duyarlılığı olmayanlar hariç) yeniden fiyatlandırmaya kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	137.391.063	-	-	1.925.897	139.316.960
Ticari alacaklar	23.753.370	18.827.438	-	25.514.207	68.095.015
Diğer alacaklar	-	-	16.766.272	3.512.738	20.279.010
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>161.144.433</b>	<b>18.827.438</b>	<b>16.766.272</b>	<b>30.952.842</b>	<b>227.690.985</b>
Banka kredileri	367.741.289	290.911.520	1.675.979.854	-	2.334.632.663
Çıkarılmış tahviller	-	101.192.916	-	-	101.192.916
Ticari borçlar	10.875.726	-	4.739.096	-	15.614.822
Diğer borçlar	3.728.552	-	-	-	3.728.552
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>382.345.567</b>	<b>392.104.436</b>	<b>1.680.718.950</b>	<b>-</b>	<b>2.455.168.953</b>
<b>Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu</b>	<b>(221.201.134)</b>	<b>(373.276.998)</b>	<b>(1.663.952.678)</b>	<b>30.952.842</b>	<b>(2.227.477.968)</b>

	31 Aralık 2019				
	3 aya kadar	3-12 ay arası	1 yıldan uzun	Faizsiz	Toplam
Nakit ve nakit benzerleri	242.509.289	-	-	3.793.105	246.302.394
Ticari alacaklar	26.381.943	30.111.092	564.642	20.670.239	77.727.916
Diğer alacaklar	-	-	14.185.483	2.113.534	16.299.017
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>268.891.232</b>	<b>30.111.092</b>	<b>14.750.125</b>	<b>26.576.878</b>	<b>340.329.327</b>
Banka kredileri	567.561.460	296.708.381	1.189.652.762	-	2.053.922.603
Çıkarılmış tahviller	916.719	-	100.000.000	-	100.916.719
Finansal kiralama yükümlülükleri	12.012.847	7.213.044	-	-	19.225.891
Ticari borçlar	13.085.158	-	3.125.366	-	16.210.524
Diğer borçlar	6.252.253	-	-	-	6.252.253
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>599.828.437</b>	<b>303.921.425</b>	<b>1.292.778.128</b>	<b>-</b>	<b>2.196.527.990</b>
<b>Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu</b>	<b>(330.937.205)</b>	<b>(273.810.333)</b>	<b>(1.278.028.003)</b>	<b>26.576.878</b>	<b>(1.856.198.663)</b>

#### *Kredi riski açıklamaları*

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

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



## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Vadesi 1-3 ay geçmiş	2.335.140	4.184.700
Vadesi 3-12 ay geçmiş	596.062	339.760
Vadesi 1-5 yıl geçmiş	3.251.888	3.375.097
	<b>6.183.090</b>	<b>7.899.557</b>

#### *Döviz kuru riski*

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

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

#### *Yabancı para pozisyonu*

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Varlıklar	162.815.174	152.392.096
Yükümlülükler	(2.025.355.503)	(1.918.110.499)
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(1.862.540.329)</b>	<b>(1.765.718.403)</b>

## AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020	Avro	ABD Doları	GBP	Diğer	TL karşılığı
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>116.744</b>	<b>21.773.754</b>	<b>15</b>	<b>24.082</b>	<b>160.992.869</b>
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
<b>Duran varlıklar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>443.954</b>	<b>1.822.305</b>
Diğer duran varlıklar	-	-	-	443.954	1.822.305
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>116.744</b>	<b>21.773.754</b>	<b>15</b>	<b>468.036</b>	<b>162.815.174</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>5.413</b>	<b>52.403.020</b>	<b>-</b>	<b>1.826</b>	<b>384.720.623</b>
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 gelirler	-	1.212	-	-	8.896
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>15.299</b>	<b>223.485.739</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.640.634.880</b>
Finansal yükümlülükler	-	223.112.514	-	-	1.637.757.409
Diğer borçlar	15.299	373.225	-	-	2.877.471
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>20.712</b>	<b>275.888.759</b>	<b>-</b>	<b>1.826</b>	<b>2.025.355.503</b>
<b>Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık</b>	<b>96.032</b>	<b>(254.115.005)</b>	<b>15</b>	<b>466.210</b>	<b>(1.862.540.329)</b>



# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

31 Aralık 2019	Avro	ABD Doları	GBP	Diğer	TL karşılığı
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>108.032</b>	<b>25.308.434</b>	<b>300</b>	<b>30.522</b>	<b>151.147.896</b>
Nakit ve nakit benzerleri	1.357	15.245.966	15	30.166	90.662.038
Finansal yatırımlar	-	1.628.049	-	-	9.670.936
Ticari alacaklar	2.056	8.433.700	-	356	50.112.655
Peşin ödenmiş giderler	104.301	25	-	-	693.813
Diğer varlıklar	318	694	285	-	8.454
<b>Duran varlıklar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>441.820</b>	<b>1.244.200</b>
Diğer duran varlıklar	-	-	-	441.820	1.244.200
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>108.032</b>	<b>25.308.434</b>	<b>300</b>	<b>472.342</b>	<b>152.392.096</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>5.585.885</b>	<b>117.202.813</b>	<b>342</b>	<b>-</b>	<b>733.360.292</b>
Finansal yükümlülükler	5.556.592	117.179.952	-	-	733.027.017
Ticari borçlar	29.114	18.472	-	-	303.353
Diğer borçlar	179	3.584	342	-	25.140
Ertelenmiş gelirler	-	805	-	-	4.782
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>31.147.572</b>	<b>164.573.611</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.184.750.207</b>
Finansal yükümlülükler	31.130.647	164.215.669	-	-	1.182.511.398
Diğer borçlar	16.925	357.942	-	-	2.238.809
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>36.733.457</b>	<b>281.776.424</b>	<b>342</b>	<b>-</b>	<b>1.918.110.499</b>
<b>Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık</b>	<b>(36.625.425)</b>	<b>(256.467.990)</b>	<b>(42)</b>	<b>472.342</b>	<b>(1.765.718.403)</b>

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

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2020	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(373.066.239)	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)
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>(351.259.223)</b>	<b>351.259.223</b>	<b>(370.071.935)</b>	<b>370.071.935</b>
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	173.009	(173.009)	173.009	(173.009)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>173.009</b>	<b>(173.009)</b>	<b>173.009</b>	<b>(173.009)</b>
GBP kurunun %20 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	30	(30)	30	(30)
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>GBP Net Etki</b>	<b>30</b>	<b>(30)</b>	<b>30</b>	<b>(30)</b>

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

31 Aralık 2019	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	(304.694.231)	304.694.231	(304.694.231)	304.694.231
ABD Doları riskinden korunan kısım	37.442.629	(37.442.629)	(6.842.269)	6.842.269
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>(267.251.602)</b>	<b>267.251.602</b>	<b>(311.536.500)</b>	<b>311.536.500</b>
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(48.716.210)	48.716.210	(48.716.210)	48.716.210
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>(48.716.210)</b>	<b>48.716.210</b>	<b>(48.716.210)</b>	<b>48.716.210</b>
GBP kurunun %20 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	(65)	65	(65)	65
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>GBP Net Etki</b>	<b>(65)</b>	<b>65</b>	<b>(65)</b>	<b>65</b>

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
ABD Doları	7,3405	5,9402
Avro	9,0079	6,6506
GBP	9,9438	7,7765

#### Sermaye yönetimi

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

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/net kaynak oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Toplam yükümlülükler	2.497.663.553	2.278.434.031
Hazır değerler	(139.316.960)	(246.302.394)
Net yükümlülük	2.358.346.593	2.032.131.637
Özkaynaklar	3.607.213.978	4.020.450.560
<b>Net kaynak</b>	<b>5.965.560.571</b>	<b>6.052.582.197</b>
<b>Net yükümlülük/net kaynak oranı</b>	<b>%40</b>	<b>%34</b>

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

##### *Finansal araçların gerçeğe uygun değeri*

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

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

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

##### *Finansal varlıklar*

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

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

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

##### *Finansal yükümlülükler*

Değişken ve sabit faiz oranlarına sahip vadeli TL ve yabancı para cinsinden kredilerinin 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri Not 7'de açıklanmıştır.

##### *Gerçeğe uygun değer tahmini*

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

Grup'un, 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerindeki gerçeğe uygun değeri ile ölçülmüş varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Varlıklar	31 Aralık 2020			
	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	5.276.965.741	-	5.276.965.741
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>-</b>	<b>5.276.965.741</b>	<b>-</b>	<b>5.276.965.741</b>

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

Varlıklar	31 Aralık 2019			Toplam
	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	5.403.103.276	-	5.403.103.276
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>-</b>	<b>5.403.103.276</b>	<b>-</b>	<b>5.403.103.276</b>

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

- Seviye 1: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- Seviye 2: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci kategoride belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Grup, gerçeğe uygun değer tespiti için kullanılan yöntemle ilişkin detayları Not 2 ve 12'de açıklamıştır.
- Seviye 3: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Grup, gerçeğe uygun değer tespiti için kullanılan yöntemle ilişkin detayları Not 2 ve 12'de açıklamıştır.

#### *Yatırım amaçlı gayrimenkuller*

Gerçeğe uygun değeri gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılarak hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin iskonto oranlarında %0,5 oranında artış/azalış olması ve diğer tüm değişkenlerin sabit kalması durumunda, sırasıyla kar 157.814.550 TL az, 164.345.492 TL fazla olacaktır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla gelir indirgeme yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020	İskonto oranı	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Akasya	% 18	%0,5	110.924.947	(106.515.038)
Akbatı	% 18	%0,5	45.430.433	(43.628.713)
Uşaklıgil	% 18	%0,5	7.990.112	(7.670.799)

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 31 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

##### *Bedelli Sermaye Artışı Hakkında*

Şirket'in Yönetim Kurulu'nca 22 Aralık 2020 tarihinde 1.000.000.000,-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalınarak, Şirket'in mevcut 554.699.850,-TL olan çıkarılmış sermayesinin, 250.300.150,-TL nominal tutarda nakden artırılarak 805.000.000,-TL'ye çıkartılmasına, mevcut ortakların rüçhan haklarında bir kısıtlama yapılmamasına, sermaye artırımında ihraç edilecek paylar ile ilgili olmak üzere; (A) Grubu paylar karşılığında (A) Grubu, (B) Grubu paylar karşılığında (B) Grubu pay çıkartılmasına, nakden artırılan 250.300.150,00-TL sermayeyi temsil edecek payların 11.303.380,59-TL nominal değerli kısmının A grubu nama yazılı, 238.996.769,41-TL nominal değerli kısmının B grubu hamiline yazılı olarak ihraç edilmesine, sermaye artırımında ihraç edilecek (A) Grubu payların "borsada işlem görmeyen" nitelikte, (B) Grubu payların "borsada işlem gören" nitelikte oluşturulmasına, yeni pay alma hakkının kullanılmasında 1 TL nominal değerli bir payın rüçhan hakkı kullanım fiyatının 1 TL olarak belirlenmesine, yeni pay alma haklarının kullanım süresinin 15 gün olarak tespit edilmesine, yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların 2 (İki) işgünü süreyle Borsa İstanbul A.Ş. (BİAŞ)'de nominal bedelin altında olmamak kaydıyla halka arz edilmesine, sermaye artırımını nedeniyle şirket ortaklarına Sermaye Piyasası Kurulu'nun kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri ve Merkezi Kayıt Kurulu A.Ş.' nin Genel Mektupları çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullandırılmasına, sermaye artırımını işlemlerinin gerçekleştirilmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'nun Pay Tebliği (VII – 128.1) kapsamında gerekli bilgi ve belgelerin hazırlanarak Sermaye Piyasası Kurulu'na müracaat edilmesine karar verilmiş olup bu husustaki ihraç talebine ilişkin olarak hazırlanmış olan taslak izahnamenin onaylanması talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na 21 Ocak 2021 tarihinde başvurulmuş olup 25 Şubat 2021 tarihli SPK bülteninde onaylanmıştır.

##### *Türev İşlemleri*

Mevcut değişken faizli ABD Doları cinsinden kredilerin tüm vadeleri için Şubat 2021'de faiz takası işlemi gerçekleştirilmiştir.

#### NOT 32 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İlgili düzenleme	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	136.990.130	240.913.804
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)	5.674.818.871	5.789.007.133
C	İştirakler İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) Diğer varlıklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	107.740.047 15.103.118 162.002.041	104.060.060 12.631.530 143.489.168
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)</b>	<b>6.096.654.207</b>	<b>6.290.101.695</b>
E	Finansal borçlar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.435.825.579	2.154.839.322
	Diğer finansal yükümlülükler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	19.225.891
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar Diğer kaynaklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.607.213.978 53.614.650	4.020.450.560 95.585.922
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar (pasif toplamı)</b>	<b>III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)</b>	<b>6.096.654.207</b>	<b>6.290.101.695</b>

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		İlgili düzenleme	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
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)	136.637.259	240.480.328
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)	39.292.188	32.116.353
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	3.255.194	6.117.855
J	Gayri nakdi krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	5.741.919	6.399.234
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)	59.598.352	119.476.889

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2020 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	31 Aralık 2020 (%)	31 Aralık 2019 (%)	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)	93	92	≥51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler ((A+C-A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4	5	≤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	68	54	≤500
8 Döviz cinsinden vadeli -vadesiz mevduat/ özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı (A2-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	2	4	≤10
9 Tek bir ihraççıya ait para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	<1	<2	≤10

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla portföy tablosunda yer alan iştiraklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Karlıtepe	70.000.069	70.129.046
WMG London	34.484.785	27.813.159
Aksu Real Estate	4.807.403	4.303.194
Akyaşam	3.255.193	6.117.855
	<b>112.547.450</b>	<b>108.363.254</b>

Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Karlıtepe, Aksu Real Estate ve Akyaşam ve iş ortaklığı WMG London için 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 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.