

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE
AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		719.613.440	799.648.318
Nakit ve nakit benzerleri	4	137.671.308	246.302.394
Finansal yatırımlar	5	13.871.708	10.921.134
Ticari alacaklar		68.939.597	77.163.274
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 22	34.474	23.684
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	68.905.123	77.139.590
Diğer alacaklar		3.239.136	2.113.534
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	3.239.136	2.113.534
Stoklar	12	8.151.704	20.904.892
Proje halindeki stoklar	12	454.748.291	433.819.841
Peşin ödenmiş giderler	9	5.372.591	4.316.006
Türev araçları	10	26.235.045	3.740.888
- Alım satım amaçlı türev araçlar		12.130.423	3.425.449
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		14.104.622	315.439
Diğer dönen varlıklar		1.384.060	366.355
Duran varlıklar		5.515.223.320	5.499.236.273
Ticari alacaklar		-	564.642
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	-	564.642
Diğer alacaklar		16.411.011	14.185.483
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	22	14.809.902	12.631.530
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	1.601.109	1.553.953
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	34.484.784	27.813.159
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	5.407.952.538	5.403.103.276
Maddi duran varlıklar		28.426.536	29.203.459
Maddi olmayan duran varlıklar		5.482.787	5.842.799
- Şerefiye		707.175	707.175
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		4.775.612	5.135.624
Ertelenmiş vergi varlığı		566.751	474.453
Peşin ödenmiş giderler	9	12.026.969	11.664.258
Türev araçlar	10	7.548.986	4.339.918
- Alım satım amaçlı türev araçlar		7.548.986	4.339.918
Diğer duran varlıklar	14	2.322.958	2.044.826
Toplam varlıklar		6.234.836.760	6.298.884.591

1 Ocak - 30 Eylül 2020 ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 6 Kasım 2020 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile onaylanmıştır.

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2020 VE 31 ARALIK 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		1.159.391.066	953.960.198
Kısa vadeli borçlanmalar	6	449.862.197	584.781.297
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	659.058.769	299.631.154
Ticari borçlar		12.240.102	13.085.158
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7, 22	6.770.680	4.274.506
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	5.469.422	8.810.652
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.177.296	1.669.278
Diğer borçlar		7.413.368	6.252.253
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	7.413.368	6.252.253
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	4.884.439	8.722.921
Türev araçlar	10	14.720.073	30.223.912
- Alım satım amaçlı türev araçlar		8.332.181	446.152
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		6.387.892	29.777.760
Kısa vadeli karşılıklar	15	9.771.441	9.465.185
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		884.413	736.430
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		8.887.028	8.728.755
Dönem karı vergi yükümlülüğü		263.381	129.040
Uzun vadeli yükümlülükler		1.460.225.881	1.324.473.833
Uzun vadeli borçlanmalar	6	1.449.243.173	1.289.652.762
Ticari borçlar		4.596.088	3.125.366
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	4.596.088	3.125.366
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	3.315.251	5.483.069
Türev araçlar	10	1.045.432	24.355.539
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar		1.045.432	24.355.539
Uzun vadeli karşılıklar		2.025.937	1.857.097
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		2.025.937	1.857.097
Özkaynaklar		3.615.219.813	4.020.450.560
Ödenmiş sermaye	21	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		(5.643.750)	(4.592.411)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		(1.153.000)	(1.148.542)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(1.153.000)	(1.148.542)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		(16.046.493)	(47.332.651)
- Yabancı para çevrim farkları		15.793.472	7.370.271
- Nakit akış riskinden korunma kayıpları	10	(31.839.965)	(54.702.922)
Ortak kontrole tabi teşebbüs işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(4.109.167)	(4.109.167)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		117.744.396	116.693.057
Diğer yedekler		54.696.807	54.696.807
Geçmiş yıllar karları		2.307.613.393	1.884.229.243
Net dönem (zararı)/karı		(435.461.108)	549.043.489
Toplam kaynaklar		6.234.836.760	6.298.884.591

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 VE 2019 TARİHLERİ İTİBARIYLA SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2020	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2020	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2019	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2019
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	16	216.327.558	81.284.523	324.673.306	107.040.934
Satışların maliyeti (-)	16	(76.995.139)	(20.654.231)	(80.377.087)	(25.346.792)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		139.332.419	60.630.292	244.296.219	81.694.142
Genel yönetim giderleri (-)	17	(19.819.090)	(5.259.933)	(22.772.409)	(6.488.568)
Pazarlama giderleri (-)	17	(1.974.216)	(521.952)	(2.828.936)	(1.080.008)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	31.536.693	9.515.284	32.492.527	8.359.758
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(26.768.087)	(9.043.980)	(29.659.923)	(10.515.904)
Esas faaliyet karı		122.307.719	55.319.711	221.527.478	71.969.420
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	19	9.901	4.802	407.302.096	101.211.493
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	13	(1.222.053)	(531.961)	(1.071.472)	(362.616)
Finansman geliri /(gideri) öncesi faaliyet karı		121.095.567	54.792.552	627.758.102	172.818.297
Finansman gelirleri	20	125.835.799	34.892.300	161.575.112	98.394.840
Finansman giderleri (-)	20	(682.221.391)	(311.764.282)	(371.836.254)	(99.845.777)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)/karı		(435.290.025)	(222.079.430)	417.496.960	171.367.360
Dönem vergi gideri		(263.381)	(73.752)	(261.535)	(111.597)
Ertelenmiş vergi gelir/gideri		92.298	14.555	77.686	(3.435)
Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı)/karı		(435.461.108)	(222.138.627)	417.313.111	171.252.328
DÖNEM (ZARARI)/KARI		(435.461.108)	(222.138.627)	417.313.111	171.252.328
Dönem karının (zararının) dağılımı					
Kontrol gücü olamayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		(435.461.108)	(222.138.627)	417.313.111	171.252.328
Adi pay başına kazanç	21	(0,90)	(0,40)	0,97	0,40
DİĞER KAPSAMLI GİDER					
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar		(4.458)	(239.322)	113.003	(83.332)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		(4.458)	(239.322)	113.003	(83.332)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		31.286.158	8.099.451	(44.399.363)	(32.526.515)
Yabancı para çevrim farkları	13	8.423.201	5.877.779	1.496.775	(1.326.564)
Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir (gider)	10	22.862.957	2.221.672	(44.630.884)	(31.199.951)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar veya zararda sınıflandırılacak paylar		-	-	(1.265.254)	-
DİĞER KAPSAMLI (GİDER) / GELİR		31.281.700	7.860.129	(44.286.360)	(32.609.847)
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/GELİR		(404.179.408)	(214.278.498)	373.026.751	138.642.481
Toplam kapsamlı (gider) / gelir dağılımı					
Kontrol gücü olamayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		(404.179.408)	(214.278.498)	373.026.751	138.642.481

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Tanımlanmış	Yabancı Para Çevrim Farkları(2)	Nakit Akış	Özkaynak	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Kontrolle Tabi	Diğer Yedekler	Kardan	Birikmiş Karlar			
				Fayda Planları		Riskinden Korunma Kazançları	Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden			Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı/(Zararı)	Özkaynaklar Toplamı	
ÖNCEKİ DÖNEM				Yeniden Ölçüm Kayıpları(1)		(Kayıpları) (2)	Paylar (2)									
1 Ocak 2019																
itibarıyla 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	292.892.073	785.763.627	1.029.882.607	3.630.805.417	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.649.541	1.021.233.066	(1.029.882.607)	-	-
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(107.616.006)	-	(107.616.006)	-
Payların Geni Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	(863.930)	-	-	863.930	(863.930)	-	(863.930)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	113.003	1.496.775	(44.630.884)	(1.265.254)	-	-	-	-	-	-	417.313.111	373.026.751	
30 Eylül 2019																
itibarıyla bakiye	430.091.850	121.877.344	50.712.389	(313.034)	4.264.398	(45.668.988)	-	870.289.152	(4.723.931)	(4.109.167)	54.696.807	302.405.544	1.698.516.757	417.313.111	3.895.352.232	
CARİ DÖNEM																
1 Ocak 2020																
itibarıyla 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)	-	-
Sermaye Artırımı	124.608.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(124.608.000)	-	-
Payların Geni Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.051.339)	-	-	1.051.339	(1.051.339)	-	(1.051.339)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(4.458)	8.423.201	22.862.957	-	-	-	-	-	-	-	(435.461.108)	(404.179.408)	
30 Eylül 2020																
itibarıyla bakiye	554.699.850	121.877.344	50.712.389	(1.153.000)	15.793.472	(31.839.965)	-	870.289.152	(5.643.750)	(4.109.167)	54.696.807	117.744.396	2.307.613.393	(435.461.108)	3.615.219.813	

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKİŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2020	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2019
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		122.906.393	253.321.471
Dönem Net (Zararı)/Karı		(435.461.108)	417.313.111
Dönem Net Karı/(Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		549.609.114	(212.062.061)
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	3	2.887.236	3.013.470
Değer Düşüklüğü/(İptali) İle İlgili Düzeltmeler		4.835.317	4.715.309
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		2.843.740	3.205.413
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	20	105.884.709	100.673.783
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Kur Farkları İle İlgili Düzeltmeler		431.833.549	84.969.144
Vergi Gideri/Geliri İle İlgili Düzeltmeler		171.083	183.849
Gerçeğe Uygun Değer Kazançları ile İlgili Düzeltmeler, net	19	-	(406.917.280)
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	13	1.222.053	1.071.472
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan			
Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	19	(9.901)	(384.816)
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		(58.672)	(2.592.405)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		33.341.176	100.121.729
Stoklardaki Artış		11.779.565	900.740
Ticari Alacaklardaki Azalış		20.287.821	40.334.467
Ticari Borçlardaki Azalış		(176.111)	(2.170.820)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		(2.950.574)	11.035.003
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış İle İlgili Düzeltmeler		4.400.475	50.022.339
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		(13.854.810)	(3.858.701)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		18.255.285	53.881.040
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		147.489.182	305.372.779
Vergi Ödemeleri		(24.136.716)	(51.695.679)
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları		(446.073)	(355.629)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(6.046.690)	1.831.941
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından			
Kaynaklanan Nakit Girişleri		228.518	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından			
Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(1.934.344)	(816.154)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.009.901	3.564.815
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	(5.350.765)	(916.720)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(279.347.750)	(238.925.528)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	6	708.534.800	1.201.959.708
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	(842.661.045)	(1.178.203.728)
Türev araçlardan nakit girişleri		11.641.870	2.584.620
Türev araçlardan nakit çıkışları		(17.252.098)	(9.914.452)
Ödenen temettüleri		-	(107.616.006)
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı			
Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		(1.051.339)	(863.930)
Alınan Faiz		8.287.507	7.109.094
Ödenen Faiz	6	(130.113.693)	(153.980.834)
Diğer Nakit Çıkışları	4	(16.733.752)	-
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce		(162.488.047)	16.227.884
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		37.123.209	1.753.073
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)		(125.364.838)	17.980.957
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	4	246.302.394	96.124.337
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	4	120.937.556	114.105.294

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET 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 iştirak etmektir.

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

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

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

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Raif Ali Dinçkök	16,79	93.131.796
Akkök Holding A.Ş.	14,66	81.337.556
Alize Dinçkök	10,07	55.879.077
Emniyet Ticaret A.Ş.	9,21	51.102.527
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	9,21	51.080.695
European Bank For Reconsrtruction and Development	7,36	40.819.767
Alina Dinçkök	6,53	36.214.047
Diğer, halka açık hisseler dahil (*)	26,17	145.134.385
Toplam ödenmiş sermaye	100,00	554.699.850

(*) 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Akış GYO hisselerinin %39,38'lik 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
Toplam ödenmiş sermaye	100,00	430.091.850

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

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000 TL'dir (31 Aralık 2019: 500.000.000 TL). Şirket'in 30 Eylül 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).

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 264 kişidir (31 Aralık 2019: 288 kişi).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET 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'de ve Bulgaristan'da faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

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

	30 Eylül 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, parsellemek, birleştirmek, bölümler halinde satmak, imar planı yapmak ve yaptırmak, mevcut haritaları ve projeleri iktisap etmek ve ilgili arazide inşaatlar yaptırmak, her türlü bina, ofis, tesis, peyzaj mimarlığı, çevre tasarımı kapsamında mimarlık, mühendislik, teknik danışmanlık ve işletme hizmeti vermek ve bu anlamda ticari faaliyetlerde bulunmaktır. 28 Mayıs 2015 tarihinde Akiş GYO'nun bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Karlıtepe, Beykoz Arsaları iş geliştirme süreci kapsamında satın alınmıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET 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

Gayrimenkul Yatırımları

	30 Eylül 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:

Müşterek yönetime tabi ortaklık

Faaliyet konusu

Müteşebbis ortak

Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı

Gayrimenkul Yatırımları

Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Müşterek yönetime tabi ortaklıklar (Devamı)

	30 Eylül 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

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 6 Kasım 2020 tarihinde onaylanmıştır.

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET 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)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Grup’un finansal tablolarındaki her bir kalem, Grup’un operasyonlarını sürdürdükleri temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir (*fonksiyonel para birimi*). Grup’un hem fonksiyonel hem de raporlama para birimi TL’dir.

Netleştirme/mahsup

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

Faaliyetlerin dönemselliği

Grup’un 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık performans sonuçlarına, faaliyetlerinin dönemselliğinden kaynaklanan herhangi bir etki bulunmamaktadır.

İşletmenin sürekliliği

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

Grup’un 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 - Eylül ayı kira ödemelerine yönelik olarak ise yalnızca Haziran - Eylül dönemi ile sınırlı kalmak üzere, ciro ve çeşitli kriterlere bağlı olacak şekilde ve maksimum %50 oranını aşmayacak kira desteği sağlanmasına karar verilmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET 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 AVM'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 özet konsolide finansal tablolar bu değerlendirmeler dikkate alınarak düzenlenmiştir.

2.2. Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 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) 30 Eylül 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 değişiklikte 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.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET 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 etkinsizliğinin 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) 30 Eylül 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. Standart Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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 alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET 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)

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 kavuşturmaktadır. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 3, TMS 16, TMS 17'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 yansıtmaktadır.
- 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.

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.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan özet konsolide finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ara dönem özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları, 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap döneminde kullanılan muhasebe politikaları ile uyumludur. Bu ara dönem özet konsolide finansal tablolar 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ait yıllık finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET 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

30 Eylül 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

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştirildiği dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla ara dönem konsolide finansal tablolardaki önemli muhasebe tahmin ve varsayımları, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolarda detaylı olarak açıklanan önemli muhasebe tahmin ve varsayımları ile tutarlıdır.

a) Cari oran dengesi

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Grup'un dönen varlıkları 719.613.440 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.159.391.066 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 439.777.626 TL aşmıştır. Grup, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Bunun dışında Grup, takip eden yıl içerisinde yaklaşık 407.4 milyon TL kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

Grup, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'den ("Banka") kullanmış olduğu 2021 ve 2022 yıllarında vadeleri dolacak ve vade tarihinde balon ödemeler de içeren toplam 117.5 milyon USD ana para tutarlı kredilerin vadesinin 1+6.5 yıl olarak yenilenmesi yönünde banka ile sözleşme imzalamıştır. Ayrıca Grup'un mevcut kısa vadeli kredilerinin bir kısmının uzun vadeye taşınması yönünde çalışmalar devam etmektedir.

2.7 Cari döneme ilişkin önemli değişiklikler

Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19'un, Grup'un faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Grup yönetimi tarafından alınmıştır. COVID-19 salgınından dolayı gerek Grup'un içinde bulunduğu sektörde gerekse genel ekonomik aktivitede yaşanan gelişmeler/yavaşlamalar ile paralel olarak Grup'un özellikle sokağa çıkma yasaklarının uygulandığı dönemlerde faaliyetleri geçici olarak duraklatılmıştır. Bu esnada Grup tarafından, yatırım harcamaları ve operasyonel giderlerin minimize edilmesi için aksiyonlar alınmış, likidite pozisyonunu güçlendirmek adına nakit yönetim stratejisi gözden geçirilmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.7 Cari döneme ilişkin önemli değişiklikler (Devamı)

Salgının yayılmasını engellemeye yönelik kısıtlamaların azalması ile birlikte özellikle talepte meydana gelen toparlanmanın Grup'un faaliyetlerine olumlu etkisi olmuştur. Grup, 30 Eylül 2020 tarihli ara dönem konsolide finansal tablolarını hazırlarken COVID-19 salgınının finansal tablolarına olası etkilerini değerlendirmiş ve konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlarını gözden geçirmiştir. Grup bu kapsamda, 30 Eylül 2020 tarihli ara dönem konsolide finansal tablolarında yer alan finansal varlıklar, stoklar, maddi duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlerinde meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklüklerini test etmiş ve herhangi bir değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

1 Ocak - 30 Eylül 2019	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Grup dışı hasılat	86.103.687	225.536.596	13.033.023	-	324.673.306
Satışların maliyeti (-)	(22.231.849)	(58.021.124)	(124.114)	-	(80.377.087)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	63.871.838	167.515.472	12.908.909	-	244.296.219
Pazarlama giderleri (-)	(404.258)	(2.424.678)	-	-	(2.828.936)
Genel yönetim giderleri (-)	(270.891)	(6.236.596)	(921.913)	(15.343.009)	(22.772.409)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	6.459.490	12.659.112	8.753.995	4.619.930	32.492.527
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(3.100.263)	(9.294.220)	(14.963.920)	(2.301.520)	(29.659.923)
Esas faaliyet karı/(zararı)	66.555.916	162.219.090	5.777.071	(13.024.599)	221.527.478
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	178.298.492	215.188.604	13.815.000	-	407.302.096
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen Yatırımlardan gelirler	-	-	-	(1.071.472)	(1.071.472)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	244.854.408	377.407.694	19.592.071	(14.096.071)	627.758.102
Finansman gelirleri	-	88.828.245	20.110.531	52.636.336	161.575.112
Finansman giderleri (-)	(7.058)	(228.117.294)	(40.996.893)	(102.715.009)	(371.836.254)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	244.847.350	238.118.645	(1.294.291)	(64.174.744)	417.496.960
Dönem vergi gideri	(88.772)	(172.763)	-	-	(261.535)
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	26.369	51.317	-	-	77.686
Dönem karı/(zararı)	244.784.947	237.997.199	(1.294.291)	(64.174.744)	417.313.111

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla bölüm varlıkları ve yükümlülükleri:

	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	Varlık	Yükümlülük	Varlık	Yükümlülük
Akasya projesi	3.781.557.713	1.227.511.442	3.726.070.850	1.043.996.800
Akbatı projesi	1.485.252.413	5.430.465	1.481.031.169	7.798.802
Dağıtılmamış	124.564.690	706.367.886	248.419.584	709.052.835
Diğer	843.461.944	680.307.154	843.362.988	517.585.594
Toplam	6.234.836.760	2.619.616.947	6.298.884.591	2.278.434.031

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin yatırım harcamaları ve amortisman giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020		30 Eylül 2019	
	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri
Akasya Projesi	5.828.920	1.352.701	1.289.080	1.547.223
Akbatı Projesi	1.149.121	550.025	319.093	625.110
Dağıtılmamış	262.287	984.510	51.668	841.137
Diğer	1.349.323	-	5.149.947	-
Toplam	8.589.651	2.887.236	6.809.788	3.013.470

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kasa	98.316	106.309
Banka	137.563.632	246.196.085
- Vadesiz mevduat	2.890.880	3.686.796
- Vadeli mevduat	134.672.752	242.509.289
Diğer hazır değerler	9.360	-

Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar **137.671.308** **246.302.394**

Blokeli mevduatlar (-) (16.733.752) -

Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar **120.937.556** **246.302.394**

30 Eylül 2020 tarihinde, Grup'un kullanmış olduğu kredilere ilişkin 16.733.752 TL blokeli mevduatı bulunmaktadır. (31 Aralık 2019: Yoktur)

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
30 güne kadar	117.939.000	242.509.289
	117.939.000	242.509.289

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
ABD Doları	114.382.058	90.564.089
Avro	11.868	9.027
GBP	150	117
Diğer	113.129	88.805
	114.507.205	90.662.038

Vadeli mevduatlara ilişkin ağırlıklı ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020 (%)	31 Aralık 2019 (%)
ABD Doları	1,50	1,75 - 1,85
Türk Lirası	11,65 - 12,00	9,98 - 11,25

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET 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:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri (*)	13.871.708	10.921.134
	13.871.708	10.921.134

(*) Akasya AVM kira alacakları HSBC Bank'a, Akbatı AVM kira alacaklarının 1/3'ü Yapı Kredi'ye temliklidir. İlgili bakiyeler sırasıyla, 13.792.785 TL ve Yapı Kredi'de 78.923 TL'dir (31 Aralık 2019: 10.307.927 TL ve 613.207 TL'dir).

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	449.862.197	565.555.406
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	19.225.891
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	449.862.197	584.781.297
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	558.410.206	298.714.435
İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler	100.648.563	916.719
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	659.058.769	299.631.154
Banka kredileri	1.449.243.173	1.189.652.762
İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler	-	100.000.000
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	1.449.243.173	1.289.652.762
	2020	2019
1 Ocak itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	2.174.065.213	1.914.433.295
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	708.534.800	1.201.959.708
Anapara ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(842.661.045)	(1.178.203.728)
Ödenen faiz	(130.113.693)	(153.980.834)
Tahakkuk	120.249.492	105.301.337
Kur Farkı	528.089.372	108.821.568
30 Eylül itibarıyla toplam finansal yükümlülükler	2.558.164.139	1.998.331.346

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

a) Banka kredileri

	30 Eylül 2020			31 Aralık 2019		
	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL
Kısa vadeli finansal borçlanmalar:						
TL cinsinden krediler	13,34	182.645.523	182.645.523	25,69	146.043.774	146.043.774
ABD Doları cinsinden krediler	2,47	34.223.447	267.216.674	4,77	70.622.476	419.511.632
			449.862.197			565.555.406
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:						
TL cinsinden krediler	13,00	74.007.222	74.007.222	13,91	4.424.942	4.424.942
ABD Doları cinsinden krediler	5,73	52.862.754	412.752.383	6,27	43.320.902	257.334.822
Avro cinsinden krediler	4,60	7.849.454	71.650.601	4,60	5.556.592	36.954.671
			558.410.206			298.714.435
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:						
ABD Doları cinsinden krediler	5,66	145.306.117	1.134.550.162	6,45	164.215.669	975.473.917
Avro cinsinden krediler	4,60	28.173.477	257.170.315	4,60	31.130.647	207.037.481
TL cinsinden krediler	13,06	57.522.696	57.522.696	14,06	7.141.364	7.141.364
			1.449.243.173			1.189.652.762

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

a) Banka kredileri (Devamı)

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Banka kredileri:		
2021	107.807.015	396.409.501
2022	756.023.464	513.943.858
2023	136.217.913	122.434.122
2024	136.217.913	156.865.281
2025	312.976.868	-
	1.449.243.173	1.189.652.762

b) İhraç edilmiş tahvil, bono ve senetler

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

30 Eylül 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	100.648.563
					100.648.563

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
					100.916.719

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

c) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin vadeleri 1 yıldan azdır.

Brüt finansal kiralama yükümlülükleri - minimum kira ödemeleri:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
1 yıla kadar	-	19.557.254
Finansal kiralama yükümlülükleri		
gerçekleşmemiş finansman gideri	-	(331.363)
Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	-	19.225.891

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
1 yıla kadar	-	19.225.891
Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	-	19.225.891

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alıcılar	45.468.692	33.272.648
Alacak senetleri	41.540.517	59.964.676
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 22)	34.474	23.684
	87.043.683	93.261.008
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar	(16.160.729)	(14.233.701)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(1.943.357)	(1.864.033)
	68.939.597	77.163.274

Şüpheli ticari alacaklar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(14.233.701)	(12.400.032)
Dönem karşılık gideri	(2.270.408)	(4.647.117)
Konusu kalmayan karşılıklar	343.380	1.173.793
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	(16.160.729)	(15.873.356)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	-	564.642
	-	564.642

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara borçlar (Not 22)	6.770.680	4.274.506
Tedarikçilere borçlar	5.469.422	8.810.652
	12.240.102	13.085.158

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	4.596.088	3.125.366
	4.596.088	3.125.366

NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	3.239.136	2.113.534
	3.239.136	2.113.534

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.601.109	1.553.953
	1.601.109	1.553.953

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	7.019.185	5.753.528
Sosyal güvenlik prim borçları	350.871	472.269
Diğer	43.312	26.456
	7.413.368	6.252.253

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenmiş sigorta gideri	1.842.645	955.764
Proje kapsamında verilen avanslar	1.769.781	1.153.209
Tedarikçilere verilen avanslar	631.954	296.822
Diğer	1.128.211	1.910.211
	5.372.591	4.316.006

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

Proje kapsamında verilen avanslar (*)	11.446.076	11.439.782
Diğer	580.893	224.476
	12.026.969	11.664.258

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar - Akasya projesi	1.888.597	5.025.186
Katkı payı gelirleri (**)	1.304.638	1.607.014
Alınan avanslar - Akbatı projesi	931.803	1.029.383
Sponsorluk gelirleri	759.401	1.061.338
	4.884.439	8.722.921

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Katkı payı gelirleri (*)	3.315.251	5.028.773
Alınan avanslar - Akasya projesi	-	425.339
Alınan avanslar - Akbatı projesi	-	28.957
	3.315.251	5.483.069

(*) Söz konusu tutar 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.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET 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

Grup, 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 birebir 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.

15 Mart 2019 tarihinde değişken libor oranlı ve ABD doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan kredi, yapılan döviz alım hakkı sözleşmesine istinaden 30 Haziran 2019 tarihinden itibaren finansal tablolarda riskten korunma muhasebesine dahil edilmiştir.

Grup, 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 Haziran 2019 tarihinden itibaren finansal tablolarda riskten korunma muhasebesine dahil edilmiştir. 30 Mayıs 2019 ve 31 Mayıs 2019 tarihlerinde yapılan forward işlemleri sözleşmelere uygun olarak vade tarihlerinde gerçekleştirilmiştir.

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.

Gerçeğe uygun değeri kar/zarara yansıtılan türev araçlar

Grup, 30 Eylül 2024 vadeli değişken libor oranlı ve ABD doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan kredi için 1 Kasım 2019 tarihinde ABD doları/EUR 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 kar/zarara yansıtılır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET 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:

30 Eylül 2020	Rayiç değerler				
	Alım kontrat tutarı (USD)	Satım kontrat tutarı (EUR)	Satım kontrat tutarı (TL)	Varlıklar	Yükümlülükler
<i>Nakit akış riskinden korunma amaçlı</i>					
Çapraz kur faiz takas işlemleri	-	-	21.196.000	-	6.387.892
Destekli forward işlemleri (Capped forward)	18.000.000	-	128.528.280	14.104.622	-
<i>Alım satım amaçlı</i>					
Bantlı destekli forward işlemleri (Seagull)	7.700.000	-	54.593.000	3.096.312	-
Döviz alım-satım hakkı	4.000.000	-	-	9.034.111	-
Çapraz kur faiz takas işlemleri	3.111.111	2.789.484	-	-	8.332.181
Kısa vadeli türev araçlar	32.811.111	2.789.484	204.317.280	26.235.045	14.720.073
<i>Nakit akış riskinden korunma amaçlı</i>					
Çapraz kur faiz takas işlemleri	-	-	144.839.333	-	1.045.432
Destekli forward işlemleri (Capped forward)	3.700.000	-	27.661.200	2.430.136	-
<i>Alım satım amaçlı</i>					
Bantlı destekli forward işlemleri (Seagull)	17.350.000	-	133.562.100	3.025.551	-
Döviz alım-satım hakkı	27.333.333	-	-	2.093.299	-
Çapraz kur faiz takas işlemleri	15.074.074	13.515.712	-	-	-
Uzun vadeli türev araçlar	63.457.407	13.515.712	306.062.633	7.548.986	1.045.432
Toplam türev araçlar	96.268.518	16.305.196	510.379.913	33.784.031	15.765.505

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 10 - TÜREV ARAÇLAR (Devamı)**31 Aralık 2019****Rayiç değerler**

	Alım kontrat tutarı (USD)	Satım kontrat tutarı (EUR)	Satım kontrat tutarı (TL)	Varlıklar	Yükümlülükler
--	------------------------------	-------------------------------	------------------------------	-----------	---------------

Nakit akış riskinden korunma amaçlı

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

Alım satım amaçlı

Döviz alım-satım hakkı	4.000.000	-	-	3.425.449	-
Çapraz kur faiz takas işlemleri	2.592.593	2.324.570	-	-	446.152

Kısa vadeli türev araçlar	54.754.593	2.324.570	340.096.960	3.740.888	30.223.912
----------------------------------	-------------------	------------------	--------------------	------------------	-------------------

Nakit akış riskinden korunma amaçlı

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
Bantlı destekli forward işlemleri (Seagull)	25.050.000	-	188.155.100	-	10.952.368

Alım satım amaçlı

Döviz alım-satım hakkı	30.333.333	-	-	4.339.918	-
Çapraz kur faiz takas işlemleri	17.407.407	15.607.825	-	-	-

Uzun vadeli türev araçlar	87.890.740	15.607.825	458.862.133	4.339.918	24.355.539
----------------------------------	-------------------	-------------------	--------------------	------------------	-------------------

Toplam türev araçlar	142.645.333	17.932.395	798.959.093	8.080.806	54.579.451
-----------------------------	--------------------	-------------------	--------------------	------------------	-------------------

30 Eylül 2020 ve 2019 itibarıyla türev finansal araçların makul değerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(46.498.645)	(3.106.754)
Gerçeğe uygun değer farkı gelir/gidere yansıtılan türev finansal varlıklar/(yükümlülükler), net	41.654.214	(10.619.379)
Diğer kapsamlı gelirlere yansıtılan nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	22.862.957	(44.630.884)
Toplam türev finansal (yükümlülükler)/varlıklar, net, 30 Eylül	18.018.526	(58.357.017)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	2020	2019
Dönem başı kayıtlı değer, 1 Ocak	5.403.103.276	4.790.590.000
Dönem içi ilaveler		
- Direkt alımlar	5.350.765	916.720
Gerçeğe uygun değer artışları	-	406.917.280
Yabancı para çevrim farkları	498.497	335.636
Çıkışlar	(1.000.000)	(3.180.000)
Net kayıtlı değer, 30 Eylül	5.407.952.538	5.195.579.636

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	Yabancı para çevrim farkları	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer artışları	30 Eylül 2020
Akasya AVM	3.650.000.000	-	4.586.556	-	-	3.654.586.556
Akbatı AVM	1.465.000.000	-	720.935	-	-	1.465.720.935
Uşaklıgil projesi	228.369.000	-	-	-	-	228.369.000
Ak Apartmanı	32.259.675	-	43.274	-	-	32.302.949
Sosyal tesis	21.850.000	-	-	-	-	21.850.000
Bulgaristan arsaları	4.074.601	498.497	-	-	-	4.573.098
Üsküdar 3 bağımsız bölüm	1.550.000	-	-	(1.000.000)	-	550.000
	5.403.103.276	498.497	5.350.765	(1.000.000)	-	5.407.952.538

	1 Ocak 2020	Yabancı para çevrim farkları	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer artışları	30 Eylül 2019
Akasya AVM	3.331.000.000	-	760.212	-	214.803.788	3.546.564.000
Akbatı AVM	1.216.000.000	-	156.508	-	178.298.492	1.394.455.000
Uşaklıgil projesi	214.380.000	-	-	-	13.815.000	228.195.000
Sosyal Tesis	20.835.000	-	-	-	-	20.835.000
Bulgaristan arsaları	3.645.000	335.636	-	-	-	3.980.636
Mecidiyeköy	3.180.000	-	-	(3.180.000)	-	-
Üsküdar3 Bağımsız bölüm	1.550.000	-	-	-	-	1.550.000
	4.790.590.000	335.636	916.720	(3.180.000)	406.917.280	5.195.579.636

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dönem itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 4.433.562.546 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 4.261.658.971 TL).

30 Eylül 2020 itibarıyla Akbatı AVM üzerinde birinci dereceden 62.140.000 ABD Doları, ikinci dereceden 216.720.911 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 62.140.000 ABD Doları ve 216.720.911 TL). Akbatı AVM toplam kira gelirinin 1/3 tutarındaki kısmı Yapı Kredi'ye temliklidir.

Uşaklıgil projesi üzerinde 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla birinci dereceden 310.000.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 310.000.000 TL). Ak Apartmanı projesi üzerinde 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla birinci dereceden 65.210.000 TL ipotek bulunmaktadır. Uşaklıgil ve Ak Apartmanı kira alacaklarının tamamı Yapı Kredi'ye temlikli olup, Ak Apartmanı proje satış gelirleri ise Yapı Kredi bloke hesaba aktarılmaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2020 itibarıyla Akasya AVM üzerinde birinci dereceden 260.000.000 USD, ikinci dereceden 55.000.000 USD, üçüncü dereceden 60.000.000 USD, dördüncü dereceden 25.000.000 USD ve beşinci dereceden 14.300.000 USD olmak üzere toplamda 414.300.000 USD ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 400.000.000 USD). Akasya AVM kira alacakları HSBC Bank'a temlikli olup; kira tahsilatlarından kredi ile ilgili ödenmesi gereken taksit tutarları düşüldükten sonra kalan tutar Grup'un serbest kullanımındadır.

NOT 12 - PROJE HALİNDEKİ STOKLAR VE STOKLAR

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Proje halindeki stoklar		
Erenköy apartmanı	349.272.842	328.028.310
Çiftehavuzlar arsası	80.326.325	75.491.008
Beykoz arsaları	68.406.450	68.722.532
Çiftehavuzlar arsası değer düşüklüğü (*)	(43.257.326)	(38.422.009)
	454.748.291	433.819.841
Stoklar		
Ak Apartmanı	5.008.056	23.137.621
Akasya projesi	2.822.629	2.822.629
Diğer	321.019	326.937
Ak Apartmanı değer düşüklüğü (**)	-	(5.382.295)
	8.151.704	20.904.892

(*) Çiftehavuzlar arsasına Not 15 koşullu varlıklar bölümünde açıklanan belirsizlikler sebebiyle değer düşüklüğü ayrılmıştır. Devam eden belirsizlikler nedeniyle gayrimenkule değer biçilmesi zorlaşmakta ve emsal bulunamamaktadır. Bu nedenle ilgili arsanın 30 Eylül 2020 itibarıyla oluşmuş maliyet değeri olan 80.326.325 TL, 9 Temmuz 2013 tarihli kap açıklamamızdan 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 - 30 Eylül 2020 raporlama döneminde 5 adet konutun satışı gerçekleşmiştir.

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

Şirket, 30 Eylül 2020 itibarıyla İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, Çiftehavuzlar Mevkii, 106 Pafta 1435 Ada 39 No'lu Parsel de kayıtlı gayrimenkul (Çiftehavuzlar Arsası) üzerine birinci dereceden 29.500.000 TL, 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 176.750.000 TL tutarında ipotek tesis etmiştir (Not 15).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 12 – PROJE HALİNDEKİ STOKLAR VE STOKLAR (Devamı)

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla cari dönemde stoklar üzerinde aktifleştirilen 24.790.143 TL tutarında toplam borçlanma maliyeti bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 33.782.323 TL).

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde 65.947.060 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 83.523.600 TL).

Grup'un İstanbul Acıbadem'de 121.000 m² arsa üzerine inşa edilen 209.285 m² satılabilir alana sahip Akasya Acıbadem projesi; Akasya Göl, Akasya Koru ve Akasya Kent etapları olmak üzere toplam üç etaptan oluşmaktadır. Yukarıda yer verilen Akasya Projesi Kent Etabı'nda kalan bir adet ofisi ifade etmektedir.

NOT 13 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer
WMG London	51,00	34.484.784	51,00	27.813.159
Toplam		34.484.784		27.813.159

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Açılış Bakiyesi, 1 Ocak	27.813.159	25.180.202
Kar ve zarardaki paylar	(1.222.053)	(1.071.472)
<u>Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar</u>	<u>7.893.678</u>	<u>1.158.895</u>
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	34.484.784	25.267.625

NOT 14 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Diğer duran varlıklar		
KDV alacakları	2.322.958	2.044.826
	2.322.958	2.044.826

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 15 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli karşılıklar		
Okul başışı karşılığı (*)	6.000.000	6.000.000
Dava karşılıkları	2.283.755	1.776.546
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	884.413	736.430
Diğer kısa vadeli karşılıklar	603.273	952.209
	9.771.441	9.465.185

(*) 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 itibarıyla Okul başışı 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
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	1.776.546	4.434.726
Dönem dava karşılık gideri	823.220	205.447
Konusu kalmayan dava karşılığı	(316.011)	(395.184)
Ödenen karşılıklar	-	(2.468.443)
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	2.283.755	1.776.546

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Verilen teminatlar		
İpotekler (*)	4.518.424.431	3.522.574.939
Teminat mektupları	5.642.919	6.399.234
	4.524.067.350	3.528.974.173

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Alınan teminatlar		
Teminat mektupları	91.715.622	93.947.744
İpotekler	90.437.295	90.437.295
Teminat senetleri	20.930.313	18.717.796
Kefaletler mektupları	2.506.796	1.754.973
Teminat çekleri	1.196.363	1.103.531
	206.786.389	205.961.339

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Operasyonel kiralama gelirleri 0 - 1 yıl arası	407.452.401	446.183.278
Operasyonel kiralama gelirleri 1 - 5 yıl arası	2.142.160.065	3.117.379.675
Operasyonel kiralama gelirleri 5 yıl ve üzeri	3.675.575.077	3.406.472.510
	6.225.187.543	6.970.035.463

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Grup tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	4.524.067.350	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	-	-
	4.524.067.350	3.528.974.173

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

TRİ'lerin orijinal para birimi bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

Verilen teminatlar	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
ABD Doları	476.440.000	3.720.043.520	462.140.000	2.745.204.028
TL	804.023.830	804.023.830	783.770.145	783.770.145
	4.524.067.350		3.528.974.173	
Alınan teminatlar	30 Eylül 2020		31 Aralık 2019	
	Döviz tutarı	TL karşılığı	Döviz tutarı	TL karşılığı
TL	161.335.055	161.335.055	158.220.271	158.220.271
ABD Doları	5.744.933	44.856.437	7.979.041	47.397.099
Avro	65.172	594.897	51.720	343.969
	206.786.389		205.961.339	

Devam eden davalar

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

Diğer davalar

- Şirket'in 11 Mart 2013 tarihinde adi ortaklıktaki payının satışını gerçekleştirdiği Garanti Koza Akiş Adi Ortaklığı ve bu adi ortaklığın kurucu şirketlerinden biri olan Akiş 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; İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 07.03.2017 tarihli, 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı kararı hakkında "Yargılamanın Yenilenmesi" olağanüstü kanun yoluna davalılar yanında başvurabilmemiz için davalı belediyelerden yargılanmanın yenilenmesi yoluna başvurmaları talep edilmiştir. Ancak, davalı belediyelerce yargılamanın yenilenmesi olağanüstü kanun yoluna başvurulmaması üzerine Şirket tarafından İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 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 yargılanmanın 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 verilmiş olup, söz konusu karara karşı Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi'ne başvuru yolu açıktır.
- 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.

**30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

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

Onama kararına karşı karar düzeltme yoluna gidilmiş ve karar düzeltme talebi ile ilgili olarak Danıştay 6. Dairesi tarafından 03.10.2018 tarihli, Esas No: 2017/5257 ve Karar No: 2018/7383 sayılı kararı ile yerel mahkeme kararının kesin olarak bozulmasına karar verilmiş olup, bozma kararı doğrultusunda T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nce 23.01.2019 tarihli, Esas No: 2019/51 ve Karar No: 2019/67 sayılı kararı ile dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir.

- Mülkiyeti Şirket'e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmazın komşu bulunan taşınmazın maliki tarafından 39 no.lu Parselde kayıtlı taşınmazın 'meri plan kararlarının korunmasına' yönelik İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.05.2016 tarihli ve 744 sayılı kararı ile bu kararın davacıya bildirimine ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Planlama Müdürlüğü'nün 24.06.2016 tarihli ve 122396 sayılı işleminin iptali talebiyle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nce 2016/1486 E. ve 2017/65 K. sayılı kararıyla davanın kabulüne karar verilmiştir. Bu karara karşı davalı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından istinaf yoluna başvurulmuş olup, istinaf talebinin de reddine karar verilmiştir. İstinaf talebinin reddi kararı üzerine davalı idarece temyiz yoluna başvurulmuş olup, Danıştay 6. Dairesi tarafından 03.10.2018 tarihli, 2017/2154 Esas ve 2018/7384 Karar sayılı kararı ile İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin 18.04.2017 tarihli, 2017/195 Esas ve 2017/278 Karar sayılı kararının bozulmasına kesin olarak karar verilmiştir. Danıştay'ın söz konusu bozma kararı üzerine, dava, T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin 2018/2893 Esas sayılı dosya numarasına kaydedilmiş olup, söz konusu İdari Dava Dairesince Şirket'in davalı idare yanında müdahil olarak davaya katılma isteminin kabulüne karar verilmiş ve akabinde 24.06.2019 tarihli, Esas No. 2018/2893 ve Karar No. 2019/1239 sayılı kararı ile önceki kararında direnilmesine karar verilmiştir. Söz konusu ısrar kararına karşı Şirket tarafından temyiz yoluna başvurulmuş olup, temyiz incelemesi neticesinde T.C. Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu tarafından 27.02.2020 tarihli, Esas No. 2019/2396 ve Karar No. 2020/526 sayılı kararı ile temyiz başvurusunun kabulüne ve T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin 24.06.2019 tarihli, Esas No. 2018/2893 ve Karar No. 2019/1239 sayılı ısrar (direnme) kararının bozulmasına kesin olarak karar verilmiştir. Direnme kararının bozulmasına ilişkin Danıştay İdari Dava Daireleri Kurulu'nun kesin kararı doğrultusunda T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare 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 Akiş Mudanya Adi Ortaklığı olarak kat karşılığı sözleşmeler imzaladığı ve ayrıca Şirket'in %100 iştiraki olan Karlitepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'ye ait taşınmazların bulunduğu alanı da kapsayan İstanbul İli, Beykoz ilçesi, Beykoz I. Bölge 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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.

NOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Satış gelirleri				
Akasya kira gelirleri	123.603.078	49.642.692	200.866.625	65.996.915
Akbatı kira gelirleri	58.782.026	25.133.932	85.637.101	28.499.948
Konut satış gelirleri	14.078.352	-	5.717.593	1.967.593
Diğer kira gelirleri	9.389.920	4.229.572	13.499.609	4.464.612
Sponsorluk gelirleri	2.688.225	1.214.437	4.108.060	1.446.788
Bilet satışları	2.316.767	(570.823)	7.936.547	2.320.583
Diğer	5.469.190	1.634.713	6.907.771	2.344.495
	216.327.558	81.284.523	324.673.306	107.040.934
Satışların maliyeti				
Akasya AVM maliyetleri	(35.458.403)	(11.034.695)	(39.795.219)	(12.306.405)
Akbatı AVM maliyetleri	(19.339.946)	(6.769.014)	(21.713.147)	(7.177.521)
Satılan konut maliyetleri	(12.763.614)	-	(5.107.220)	(1.712.409)
Diğer verilen hizmet maliyeti	(9.433.176)	(2.850.522)	(13.761.501)	(4.150.457)
	(76.995.139)	(20.654.231)	(80.377.087)	(25.346.792)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	139.332.419	60.630.292	244.296.219	81.694.142

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	8.604.848	1.882.942	9.627.443	2.768.416
Danışmanlık giderleri	5.578.635	1.660.007	7.568.889	2.140.372
Amortisman ve itfa giderleri	984.510	339.828	841.137	280.164
Ofis giderleri	801.706	281.946	919.403	136.392
Vergi, resim ve harçlar	699.080	145.841	763.328	141.753
Ulaşım ve seyahat giderleri	599.616	182.617	643.286	248.737
Bağış yardım	68.250	5.250	319.300	6.150
Diğer	2.482.445	761.502	2.089.623	766.584
	19.819.090	5.259.933	22.772.409	6.488.568
	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Pazarlama giderleri				
Personel giderleri	1.230.532	310.975	1.891.467	738.179
Danışmanlık giderleri	352.876	70.381	287.418	161.306
Reklam giderleri	166.831	47.784	209.250	51.736
Kurumsal iletişim giderleri	14.433	3.532	17.725	7.063
Diğer	209.544	89.280	423.076	121.724
	1.974.216	521.952	2.828.936	1.080.008

NOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri	26.026.737	8.320.269	22.116.256	6.243.105
Ticari alacak ve borçlara ilişkin faiz geliri	2.614.594	959.746	5.728.357	1.750.938
Konusu kalmayan şüpheli ticari alacak karşılıkları (Not 7)	343.380	-	1.173.793	233.091
Konusu kalmayan dava karşılıkları (Not 15)	316.011	85.000	395.184	(373.680)
Reeskont geliri	17.464	3.379	1.371.010	168.152
Diğer	2.218.507	146.890	1.707.927	338.152
	31.536.693	9.515.284	32.492.527	8.359.758

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri	(17.959.006)	(4.857.903)	(16.142.330)	(7.260.435)
Stok değer düşüklüğü	(4.835.317)	(1.608.887)	(4.715.309)	(1.571.392)
Şüpheli ticari alacak karşılık giderleri (Not 7)	(2.270.408)	(1.903.332)	(4.647.117)	(649.350)
Dava karşılık giderleri (Not 15)	(823.220)	(608.597)	(205.447)	(133.447)
Reeskont gideri	(3.267)	80.085	(43.856)	73.359
Diğer	(876.869)	(145.346)	(3.905.864)	(974.639)
	(26.768.087)	(9.043.980)	(29.659.923)	(10.515.904)

NOT 19 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Yatırım faaliyetlerinden gelirler				
Üsküdar bağımsız bölüm satış karı	9.901	4.802	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları (Not 11)	-	-	406.917.280	101.211.493
Mecidiyeköy satış karı	-	-	384.816	-
	9.901	4.802	407.302.096	101.211.493

NOT 20 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Finansman gelirleri				
Kur farkı geliri	78.106.397	20.893.256	150.871.155	95.387.410
Türev finansal işlemlerden kazanç	37.844.115	11.203.100	-	-
Faiz geliri	9.885.287	2.795.944	10.703.957	3.007.430
	125.835.799	34.892.300	161.575.112	98.394.840
Finansman giderleri				
Kur farkı gideri	(566.451.395)	(272.516.732)	(248.925.958)	(52.620.687)
Faiz giderleri	(115.769.996)	(39.247.550)	(111.377.740)	(37.245.672)
Türev finansal işlemlerden kayıp	-	-	(11.532.556)	(10.523.424)
Hisse satış zararı	-	-	-	544.006
	(682.221.391)	(311.764.282)	(371.836.254)	(99.845.777)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 21 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç, ana ortaklığa ait dağıtılabilir karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Grup'un 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, beheri 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.

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Sürdürülen faaliyetler net dönem karı	(435.461.108)	(222.138.627)	417.313.111	171.252.328
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	554.699.850	554.699.850	430.091.850	430.091.850
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	(0,90)	(0,40)	0,97	0,40
Ana ortaklığa ait net dönem karı	(435.461.108)	(222.138.627)	417.313.111	171.252.328
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	554.699.850	554.699.850	430.091.850	430.091.850
Ana ortaklığın, ortaklarına dağıtılabilir kar üzerinden hesaplanan esas ve nispi hisse başına kazanç	(0,90)	(0,40)	0,97	0,40

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar		
Dowaksa İleri Kompozit Malzemeler San. Ltd. Şti. ("Dowaksa")	6.549	-
Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş")	1.947	-
Dinkal Sigorta Acenteciliği A.Ş. ("Dinkal")	-	8.204
Diğer	25.978	15.480
	34.474	23.684

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı (*)	14.809.902	12.631.530
	14.809.902	12.631.530

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar		
Sepaş (**)	3.653.940	2.988.501
Dinkal (*)	2.246.048	325.204
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. ("Aktek")	640.635	621.697
Akgirişim Müteahhitlik Müşavirlik ve Çevre Teknolojileri San. Ve Tic. A.Ş. ("Akgirişim")	124.951	165.264
Akkök Holding A.Ş. ("Akkök Holding")	93.318	173.514
Diğer	11.788	326
	6.770.680	4.274.506

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

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

b) 30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Sepaş (**)	20.419.494	9.450.664	24.516.636	9.594.681
Dinkal (*)	5.402.990	749.936	5.071.469	675.339
Aktek	2.126.026	671.201	2.036.233	372.650
Akgirişim	1.005.256	337.516	1.918.762	241.159
Akkök Holding	771.356	192.824	844.731	181.695
Akdünya	300.784	-	732.018	373.064
Aksa Akrilik Kimya San. A.Ş.	151.498	-	-	-
Akhan Bakım Yön. Ser. A.Ş.	94.739	37.882	69.341	38.491
Akapatmanı Yöneticiliği	41.923	14.045	-	-
	30.314.066	11.454.068	35.189.190	11.477.079

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

- c) 30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Akcoat İleri Kimyasal Kaplama				
Malz. San. ve Tic. A.Ş.	332.982	110.400	10.047	-
Sepaş	198.631	1.650	186.379	-
Akkim	179.419	112.163	171.835	93.838
Dowaksa	117.182	5.550	134.500	5.000
Dinkal	65.705	22.841	57.770	30.290
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş.	45.871	11.884	103.212	35.156
Aksa Akrilik Kimya San. A.Ş.	-	-	50.047	50.047
Diğer	59.047	1.364	105.512	37.644
	998.837	265.852	819.302	251.975

- d) 30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri ve finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan faiz gelirleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı	1.220.068	370.143	2.026.908	1.290.736
	1.220.068	370.143	2.026.908	1.290.736

İlişkili taraflardan finansman giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Ak - Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş.	3.997.014	2.471.945	5.977.027	3.624.191
	3.997.014	2.471.945	5.977.027	3.624.191

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemleri itibarıyla üst düzey yöneticilere ve yönetim kurulu üyelerine sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Maaşlar ve çalışanlara sağlanan diğer kısa vadeli haklar	7.231.820	3.962.009	6.059.407	1.698.152
Kıdem tazminatı karşılık gideri	607.186	77.299	456.986	36.335
Toplam	7.839.006	4.039.308	6.516.393	1.734.487

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 23 - YABANCI PARA POZİSYONU

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Varlıklar	164.759.032	152.392.096
Yükümlülükler	(2.148.237.955)	(1.918.110.499)
Net bilanço pozisyonu	(1.983.478.923)	(1.765.718.403)

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2020	Avro	ABD Doları	GBP	Diğer	TL karşılığı
Dönen varlıklar	141.040	20.686.535	15	24.507	162.922.370
Nakit ve nakit benzerleri	1.300	14.649.341	15	24.251	114.507.205
Finansal yatırımlar	-	1.610.492	-	-	12.574.725
Ticari alacaklar	31.940	4.377.027	-	256	34.468.573
Peşin ödenmiş giderler	107.800	49.479	-	-	1.370.341
Diğer varlıklar	-	196	-	-	1.526
Duran varlıklar	-	-	-	441.820	1.836.662
Diğer duran varlıklar	-	-	-	441.820	1.836.662
Toplam varlıklar	141.040	20.686.535	15	466.327	164.759.032
Kısa vadeli yükümlülükler	7.852.428	87.334.179	-	-	753.583.016
Finansal yükümlülükler	7.849.454	87.086.201	-	-	751.619.662
Ticari borçlar	2.974	238.028	-	-	1.885.669
Diğer borçlar	-	6.494	-	-	50.702
Ertelenmiş gelirler	-	3.456	-	-	26.983
Uzun vadeli yükümlülükler	28.188.776	145.664.059	-	-	1.394.654.939
Finansal yükümlülükler	28.173.477	145.306.117	-	-	1.391.720.476
Diğer borçlar	15.299	357.942	-	-	2.934.463
Toplam yükümlülükler	36.041.204	232.998.238	-	-	2.148.237.955
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	(35.900.164)	(212.311.703)	15	466.327	(1.983.478.923)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

NOT 23 - YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

31 Aralık 2019	Avro	ABD Doları	GBP	Diğer	TL karşılığı
Dönen varlıklar	108.032	25.308.434	300	30.522	151.147.896
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	50.112.669
Diğer alacaklar	-	-	-	-	-
Peşin ödenmiş giderler	104.301	25	-	-	693.799
Diğer varlıklar	318	694	285	-	8.454
Duran varlıklar	-	-	-	441.820	1.244.200
Diğer duran varlıklar	-	-	-	441.820	1.244.200
Toplam varlıklar	108.032	25.308.434	300	472.342	152.392.096
Kısa vadeli yükümlülükler	5.585.885	117.202.813	342	-	733.360.292
Finansal yükümlülükler	5.556.592	117.179.952	-	-	733.027.017
Ticari borçlar	29.114	18.472	-	-	303.333
Diğer borçlar	179	3.584	342	-	25.162
Ertelenmiş Gelirler	-	805	-	-	4.780
Uzun vadeli yükümlülükler	31.147.572	164.573.611	-	-	1.184.750.207
Finansal yükümlülükler	31.130.647	164.215.669	-	-	1.182.511.398
Diğer borçlar	16.925	357.942	-	-	2.238.809
Toplam yükümlülükler	36.733.457	281.776.424	342	-	1.918.110.499
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	(36.625.425)	(256.467.990)	(42)	472.342	(1.765.718.403)

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.

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

30 Eylül 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	(331.545.955)	331.545.955	(331.545.955)	331.545.955
ABD Doları riskinden korunan kısım	35.551.677	(35.551.677)	7.689.979	(7.689.979)
ABD Doları net etki	(295.994.278)	295.994.278	(323.855.976)	323.855.976
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(65.540.057)	65.540.057	(65.540.057)	65.540.057
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro net etki	(65.540.057)	65.540.057	(65.540.057)	65.540.057
GBP kurunun %20 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	30	(30)	30	(30)
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP net etki	30	(30)	30	(30)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 23 - YABANCI PARA POZİSYONU (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
ABD Doları net etki	(267.251.602)	267.251.602	(311.536.500)	311.536.500
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	-	-	-	-
Avro net etki	(48.716.210)	48.716.210	(48.716.210)	48.716.210
GBP kurunun %20 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	(65)	65	(65)	65
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP net etki	(65)	65	(65)	65

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
ABD Doları	7,8080	5,9402
Avro	9,1281	6,6506
GBP	10,0309	7,7765

NOT 24 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Covid-19 salgını sebebiyle sağlanan kira desteği

Akasya ve Akbatı Alışveriş Merkezleri'ndeki kiracılara, Ekim ayı ve Kasım ayı kira ödemelerine yönelik olarak yalnızca ilgili aylar ile sınırlı kalmak üzere, ciro düşüşü ve çeşitli kriterlere bağlı olacak şekilde kira desteği sağlanmasına karar verilmiştir.

TSE COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi'nin alınması

Şirket'in bünyesinde faaliyet gösteren Akasya ve Akbatı Alışveriş Merkezleri, Türk Standardları Enstitüsü (TSE) tarafından belirlenen kriterleri sağlayarak "TSE COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi" almaya hak kazanmıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 24 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR (Devamı)

Kredi işlemleri

Şirket, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'den ("Banka") kullanmış olduğu 2021 ve 2022 yıllarında vadeleri dolacak ve vade tarihinde balon ödemeler de içeren toplam 117.516.666 USD anapara tutarlı kredilerin vadesinin 1+6.5 yıl olarak yenilenmesi yönünde banka ile sözleşme imzalamıştır.

Bu işlem sonrasında Şirket'in toplam borç stoğunda bir artış olmayacak, ortalama borç vadesi ise Şirket hedefleri paralelinde nakit akışını olumlu etkileyecek şekilde uzayacaktır.

İpotek Tesis Edilmesi

Şirket'in Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'den kullanmış olduğu toplam 117.516.666 USD anapara tutarlı kredilerin yapılandırılması kapsamında; Erenköy üzerinde 2. dereceden 28.943.759 USD tutarında, Akbatı AVM üzerinde 3. dereceden 57.723.014 USD tutarında, Uşaklıgil üzerinde 2. dereceden 23.287.671 USD tutarında, Akapartmanı üzerinde 2. dereceden 6.852.055 USD tutarında olmak üzere toplamda 116.806.499 USD ipotek tesis edilmiştir.

Likidite Sağlayıcılık İşlemlerinin Sonlandırılması

2 Kasım 2018 tarihinden itibaren Şirket'in Borsa İstanbul'da işlem gören payları vasıtasıyla Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. tarafından gerçekleştirilen "Likidite Sağlayıcılık İşlemleri" ne ilişkin sözleşmenin geçerlilik süresi 2 Kasım 2020 itibarıyla sona ermiş ve likidite sağlayıcılık hizmeti sonlanmış olup bu tarih itibarıyla likidite sağlayıcılık işlemlerine devam edilmeyecektir.

NOT 25 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 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.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 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	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
A Para ve sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	134.776.904	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)	5.802.384.683	5.789.007.133
C İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	108.159.940	104.060.060
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	14.809.902	12.631.530
Diğer varlıklar		165.269.455	143.489.168
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	6.225.400.884	6.290.101.695
E Finansal borçlar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.558.164.139	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	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.615.219.813	4.020.450.560
Diğer kaynaklar		52.016.932	95.585.922
D Toplam kaynaklar (pasif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	6.225.400.884	6.290.101.695

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 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)	134.228.640	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)	39.317.501	32.116.353
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	3.603.425	6.117.855
J Gayri nakdi krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	5.642.919	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)	100.876.897	119.476.889

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 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	6	≤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	71	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)	<2	<2	≤10

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Karlitepe	70.071.731	70.129.046
WMG London	34.484.784	27.813.159
Aksu Real Estate	4.832.717	4.303.194
Akyaşam	3.603.425	6.117.855
	112.992.657	108.363.254

Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Karlitepe, Aksu Real Estate ve Akyaşam ve iş ortaklığı WMG London için 30 Eylül 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, Karlitepe 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.

.....