

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

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2018 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 AKIŞ TABLOLARI.....	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-56
NOT 1 ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-9
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	10-21
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	21-24
NOT 4 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	25-27
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	27-28
NOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR	28
NOT 7 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	29-31
NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	32
NOT 9 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	33
NOT 10 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	33-34
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	34-36
NOT 12 STOKLAR	36
NOT 13 ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	37
NOT 14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	38
NOT 15 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	38-43
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	44
NOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ	44
NOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	45
NOT 19 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER	45
NOT 20 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	46
NOT 21 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	46
NOT 22 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	47-49
NOT 23 YABANCI PARA POZİSYONU.....	50-52
NOT 24 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	52-53
NOT 25 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	54-56

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 30 Eylül 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		740.737.724	616.818.172
Nakit ve nakit benzerleri	5	156.036.526	88.837.174
Finansal yatırımlar	6	30.587.771	17.439.996
Ticari alacaklar		87.124.329	65.277.994
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	8, 22	61.740	236.969
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	87.062.589	65.041.025
Diğer alacaklar		2.192.618	10.933.689
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	22	-	10.552.020
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	2.192.618	381.669
Stoklar	12	457.930.059	426.085.928
Peşin ödenmiş giderler	10	6.215.646	4.823.759
Diğer dönen varlıklar	14	650.775	3.419.632
Duran varlıklar		5.196.301.601	3.655.686.625
Finansal yatırımlar	6	-	1.892.579
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	30.731.052	-
Ticari alacaklar		56.888.629	56.439.941
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	56.888.629	56.439.941
Diğer alacaklar		14.583.154	9.204.860
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	22	12.947.529	7.249.627
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	1.635.625	1.955.233
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	5.044.306.950	3.535.536.000
Maddi duran varlıklar		30.634.430	32.045.644
Maddi olmayan duran varlıklar		6.410.361	6.914.942
- Şerefiye		707.175	707.176
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		5.703.186	6.207.766
Ertelenmiş vergi varlığı		345.721	306.163
Peşin ödenmiş giderler	10	11.243.962	10.521.361
Diğer duran varlıklar	14	1.157.342	2.825.135
Toplam varlıklar		5.937.039.325	4.272.504.797

1 Ocak - 30 Eylül 2018 ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 6 Kasım 2018 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

Takip eden dipnotlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 30 Eylül 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		1.074.769.345	468.721.580
Kısa vadeli borçlanmalar	7	63.042.282	133.602.406
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	960.978.417	295.627.546
Ticari borçlar		16.717.262	16.566.175
- İlişkili taraflara ticari borçlar	8, 22	3.162.487	1.895.696
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	13.554.775	14.670.479
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		2.432.966	870.618
Diğer borçlar		5.517.141	2.355.647
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	5.517.141	2.355.647
Ertelenmiş gelirler	10	14.280.442	8.333.184
Kısa vadeli karşılıklar	15	11.491.552	11.323.611
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		738.424	533.178
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		10.753.128	10.790.433
Dönem karı vergi yükümlülüğü		309.283	42.393
Uzun vadeli yükümlülükler		1.204.186.224	1.304.160.902
Uzun vadeli borçlanmalar	7	1.193.831.184	1.293.166.591
Ticari borçlar		1.247.814	582.128
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	1.247.814	582.128
Ertelenmiş gelirler	10	7.887.686	9.412.508
Uzun vadeli karşılıklar		1.219.540	999.675
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		1.219.540	999.675
Özkaynaklar		3.658.083.756	2.499.622.315
Ödenmiş sermaye	21	430.091.850	430.091.850
Sermaye düzeltme farkları		121.877.344	121.877.344
Paylara ilişkin primler		50.712.389	944.975
Birleşme denkleştirme hesabı		870.289.152	870.289.152
Geri Alınmış Paylar		(2.368.170)	(189.440.968)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		(326.151)	247.881
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(326.151)	247.881
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		9.063.665	1.368.741
- Yabancı para çevrim farkları		7.798.411	103.487
- Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılacak paylar		1.265.254	1.265.254
Ortak yönetime tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(4.109.167)	(4.109.167)
Diğer yedekler		54.696.807	54.696.807
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		292.892.073	281.542.533
Geçmiş yıllar karları		785.763.627	441.561.956
Net dönem (zararı)/karı		1.049.500.337	490.551.211
Toplam kaynaklar		5.937.039.325	4.272.504.797

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 VE 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2018	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2018	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2017	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2017	
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	16	288.021.677	101.668.833	228.735.594	81.890.557
Satışların maliyeti (-)	16	(67.197.771)	(21.315.718)	(58.499.177)	(19.842.874)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		220.823.906	80.353.115	170.236.417	62.047.683
Genel yönetim giderleri (-)	17	(25.050.779)	(7.505.994)	(25.312.762)	(8.126.869)
Pazarlama giderleri (-)	17	(3.548.103)	(1.211.768)	(2.783.290)	(760.470)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	72.778.205	47.971.621	37.289.423	10.564.736
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(36.994.257)	(26.445.917)	(35.777.745)	(6.906.348)
Esas faaliyet karı		228.008.972	93.161.057	143.652.043	56.818.732
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	19	1.506.055.335	908.995.687	6.279.739	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler	19	(1.892.579)	(1.892.579)	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	13	(474.646)	(92.738)	(9.121.184)	-
İştirakler, Müşterek Kontrol Edilen İşletmeler ve Bağlı Ortaklıklardan Diğer Gelirler	3	-	-	181.804.762	-
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı		1.731.697.082	1.000.171.427	322.615.360	56.818.732
Finansman gelirleri	20	169.825.448	153.446.688	116.693.993	17.616.557
Finansman giderleri (-)	20	(851.752.469)	(570.033.185)	(161.416.986)	(60.379.448)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)		1.049.770.061	583.584.930	277.892.367	14.055.841
Dönem vergi gideri		(309.283)	(94.500)	(276.961)	(77.355)
Ertelenmiş vergi gelir/gideri		39.559	(31.787)	6.551	(13.325)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)		1.049.500.337	583.458.643	277.621.957	13.965.161
DÖNEM KARI / (ZARARI)		1.049.500.337	583.458.643	277.621.957	13.965.161
Dönem karının (zararının) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		1.049.500.337	583.458.643	277.621.957	13.965.161
Adi pay başına kazanç	21	2,44	1,36	0,65	0,03
DİĞER KAPSAMLI GİDER					
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		(574.032)	(205.460)	255.766	(237.202)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar					
Yabancı para çevrim farkları		7.694.924	7.386.147	-	-
DİĞER KAPSAMLI (GİDER) / GELİR		7.120.892	7.180.687	255.766	(237.202)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		1.056.621.229	590.639.330	277.877.723	13.727.959
Toplam kapsamlı (gider) / gelir dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		1.056.621.229	590.639.330	277.877.723	13.727.959

Takip eden dipnotlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

ÖNCEKİ DÖNEM	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Tanımlanmış	Yabancı Para Çevrim Farkları(2)	Özkaynak	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Kontrol Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Diğer Yedekler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar Toplamı	
				Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları(1)		Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların İçer Kapsam Gelirinden Paylar (2)						Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı/(Zararı)		
1 Ocak 2017															
itibarıyla bakiye	200.000.000	121.840.877	208.659	(7.724)	61.667	(622.325)	-	-	(4.109.167)	54.696.807	33.301.617	615.628.763	169.929.189	1.190.928.363	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.860.286	164.068.903	(169.929.189)	-	
Birleşme/Bölünme/ Tasfiye etkisi	230.091.850	36.467	736.316	-	-	1.887.579	870.289.152	(134.098.810)	-	-	52.939.662	-	-	1.021.882.216	
Kar Paylan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(148.694.742)	-	(148.694.742)	
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	(55.342.158)	-	-	189.440.968	(189.440.968)	-	(55.342.158)	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	255.766	-	-	-	-	-	-	-	-	277.621.957	277.877.723	
30 Eylül 2017															
itibarıyla bakiye	430.091.850	121.877.344	944.975	248.042	61.667	1.265.254	870.289.152	(189.440.968)	(4.109.167)	54.696.807	281.542.533	441.561.956	277.621.957	2.286.651.402	
CARİ DÖNEM															
1 Ocak 2018															
itibarıyla bakiye	430.091.850	121.877.344	944.975	247.881	103.487	1.265.254	870.289.152	(189.440.968)	(4.109.167)	54.696.807	281.542.533	441.561.956	490.551.211	2.499.622.315	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.349.540	479.201.671	(490.551.211)	-	
Kar Paylan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(135.000.000)	-	(135.000.000)	
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	49.767.414	-	-	-	-	187.072.798	-	-	-	-	-	236.840.212	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(574.032)	7.694.924	-	-	-	-	-	-	-	1.049.500.337	1.056.621.229	
30 Eylül 2018															
itibarıyla bakiye	430.091.850	121.877.344	50.712.389	(326.151)	7.798.411	1.265.254	870.289.152	(2.368.170)	(4.109.167)	54.696.807	292.892.073	785.763.627	1.049.500.337	3.658.083.756	

- (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.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2018	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2017
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	210.787.214	238.863.314
Dönem Net Karı / (Zararı)	1.049.500.337	277.621.957
Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	(854.250.155)	(112.589.098)
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	3.573.479	3.381.536
Değer Düşüklüğü/(İptali) İle İlgili Düzeltmeler	6.978.233	-
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	4.068.384	1.189.082
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	20 89.126.764	75.269.329
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Kur Farkları İle İlgili Düzeltmeler	545.612.917	(13.736.370)
Vergi Gideri/Geliri İle İlgili Düzeltmeler	269.724	270.410
Gerçeğe Uygun Değer Kazançları ile İlgili Düzeltmeler, net	19 (1.504.162.756)	44.164.522
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	474.646	9.121.184
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	-	(6.279.507)
Pazarlıklı Satın Alım Sonucu Oluşan Kazanç ile İlgili Düzeltmeler	3 -	(225.969.284)
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler	(191.546)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	53.932.034	92.067.488
Stoklardaki Artış	(9.146.744)	(7.775.620)
Ticari Alacaklardaki Azalış	25.294.753	44.833.663
Ticari Borçlardaki Azalış	39.467	5.274.862
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	19 (1.892.579)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış İle İlgili Düzeltmeler	39.637.137	49.734.583
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	(3.708.187)	(13.765.941)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	43.345.324	63.500.524
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	249.182.216	257.100.347
Vergi Ödemeleri	(37.697.702)	(18.467.589)
Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları	(697.300)	230.556
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(39.296.460)	32.521.627
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları	13 (24.157.915)	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(1.657.684)	(1.734.521)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11 253.350	8.559.356
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11 (2.479.015)	(2.591.359)
Diğer Nakit Girişleri	(11.255.196)	28.288.151
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(161.661.354)	(275.224.145)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	7 195.996.000	19.027.224
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7 (431.953.078)	(13.965.068)
Ödenen temettüleri	(135.000.000)	(148.694.742)
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları	(2.368.170)	(55.342.158)
Geri Alınan Payların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	239.208.382	-
Alınan Faiz	17.322.394	2.188.199
Ödenen Faiz	7 (44.866.882)	(78.437.600)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Azalış	9.829.400	(3.839.204)
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	57.369.952	(2.294.945)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)	67.199.352	(6.134.149)
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	5 88.837.174	19.451.752
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	5 156.036.526	13.317.603

Takeip eden dipnotlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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 birleşmesine, birleşmenin şirketlerin SPK’nın ilgili düzenlemelerine göre hazırlanan 30 Haziran 2012 tarihli bilançoları üzerinden ve Ak-Al’in 30 Haziran 2012 tarihli bilançosunun tüm aktif ve pasiflerinin bir bütün halinde Akiş GYO’ya devrolunması suretiyle gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup söz konusu birleşme işlemi Şirket’in 31 Aralık 2012 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

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

Şirket, Türkiye’de İstanbul Ticaret Sicil Odası’na kayıtlı olup merkezi aşağıdaki adreste bulunmaktadır: Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak No: 25, 34660 Akasya AVM, Acıbadem / Üsküdar – İstanbul.

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

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Ali Raif Dinçkök	24,19	104.022.994
Akkök Holding A.Ş.	14,66	63.065.857
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
Raif Ali Dinçkök	6,56	28.196.104
Diğer, halka açık hisseler dahil ^(*)	28,89	124.283.975
Toplam ödenmiş sermaye	100,00	430.091.850

(*) 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Akiş GYO hisselerinin %38,04’lük kısmı Borsa İstanbul A.Ş. ("BİST")’de fiili dolaşımdadır.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

	31 Aralık 2017	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Ali Raif Dinçkök	24,19	104.022.994
Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	17,39	74.800.803
Akkök Holding A.Ş.	14,66	63.065.858
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	7,44	32.005.908
Emniyet Ticaret A.Ş.	7,48	31.220.128
Diğer, halka açık hisseler dahil	28,84	124.976.159
Toplam ödenmiş sermaye	100,00	430.091.850

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu 19.422.649 adet pay karşılığı 19.422.649 TL'den oluşmaktadır. Kalan paylar B grubunu temsil etmektedir. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin beş adedi A grubu pay sahiplerinin oy çokluğuyla göstereceği adaylar arasından olmak üzere Genel Kurul tarafından seçilir.

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 500.000.000 TL). Şirket'in 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 430.091.850 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 430.091.850 adet paydan oluşmaktadır. (31 Aralık 2017: 430.091.850 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 430.091.850 adet paydan oluşmaktadır.)

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 305 kişidir (31 Aralık 2017: 338 kişi).

Bağlı Ortaklıklar

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

Bağlı Ortaklıklar

Faaliyet konusu

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

	30 Eylül 2018		31 Aralık 2017	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Aksu Real Estate	100,00	100,00	100,00	100,00
Karlıtepe	100,00	100,00	100,00	100,00
Akyaşam	100,00	100,00	100,00	100,00
Akasya Çocuk	100,00	100,00	100,00	100,00

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Akyaşam

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

Aksu Real Estate

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

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

Karlıtepe

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

Akasya Çocuk 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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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 2018		31 Aralık 2017	
	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	-	-

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

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

	30 Eylül 2018		31 Aralık 2017	
	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 2018 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 6 Kasım 2018 tarihinde onaylanmıştır.

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

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

Ayrıca özet konsolide finansal tablolar SPK tarafından 7 Haziran 2013 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.

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.

İşletmenin sürekliliği

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

Faaliyetlerin dönemselliği

Grup'un 30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz aylık performans sonuçlarına, faaliyetlerinin dönemselliğinden kaynaklanan herhangi bir etki bulunmamaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2018 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) 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

KGK Eylül 2016'da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayımlanan bu standart, UMSK'nın Nisan 2016'da UFRS 15'e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15'in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 9 Finansal Araçlar

KGK, Ocak 2017'de TFRS 9 Finansal Araçlar'ı nihai haliyle yayınlamıştır. TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir 'beklenen kredi kaybı' modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran "kendi kredi riski" denilen konuyu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Alternatif olarak, işletmeler, standarttaki diğer şartları uygulamadan, sadece "gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan" olarak belirlenmiş finansal yükümlülüklerin kazanç veya kayıplarının sunulmasına ilişkin hükümleri erken uygulamayı tercih edebilirler.

Grup, TMS 39'un yerini alan TFRS 9 Finansal Araçlar standardını ilk uygulama tarihi olan 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla uygulamıştır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir. TFRS 9'un ilk defa uygulanmasına ilişkin değişikliklerin 1 Ocak 2018 tarihli konsolide finansal tablolara önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017’de, TFRS 4 ‘Sigorta Sözleşmeleri’ standardında değişiklikler yayımlamıştır. TFRS 4’te yapılan değişiklik iki farklı yaklaşım sunmaktadır: ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleyici yaklaşım (deferral approach)’. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Değişiklikler Grup için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

KGK’nın 19 Aralık 2017’de yayımladığı bu yorum yabancı para cinsinden alınan veya yapılan avans ödemelerini kapsayan işlemlerin muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir.

Bu yorum, ilgili varlığın, gider veya gelirin ilk muhasebeleştirilmesinde kullanılacak döviz kurunun belirlenmesi amacı ile işlem tarihini, işletmenin avans alımı veya ödemesinden kaynaklanan parasal olmayan varlık veya parasal olmayan yükümlüklerini ilk muhasebeleştiği tarih olarak belirtmektedir. İşletmenin bu yorumu gelir vergilerine, veya düzenlediği sigorta poliçelerine (reasürans poliçeleri dahil) veya sahip olduğu reasürans poliçelerine uygulamasına gerek yoktur.

Yorum, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu yorumun Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017’de, TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili TFRS 2’ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

- a. nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemelerin ölçümünde hakediş koşullarının etkileri,
- b. stopaj vergi yükümlülükleri açısından net mahsup özelliği bulunan hisse bazlı ödeme işlemleri,
- c. işlemin niteliğini nakit olarak ödenen hisse bazlı işlemde özkaynağa dayalı hisse bazlı işleme dönüştüren hüküm ve koşullardaki değişiklikler.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklikler Grup için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferleri (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017’de, TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında değişiklik yayımlamıştır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliklerin Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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 Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

KGK Aralık 2017’de, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- TFRS 1 “Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması”: Bu değişiklik, bazı TFRS 7 açıklamalarının, TMS 19 geçiş hükümlerinin ve TFRS 10 Yatırım İşletmeleri’nin kısa dönemli istisnalarını kaldırmıştır. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.
- TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”: Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliklerin Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii)1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

Ara dönem özet konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibariyle 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 özet konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

KGK Nisan 2018’de TFRS 16 “Kiralama İşlemleri” standardını yayımlanmıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar"da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finanslar Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişikliklerle KGK, TFRS 9'un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştirdiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9'u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmede ve özü itibari ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulayacaktır.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Grup, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, "TMS 12 Gelir Vergileri"nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

- (a) işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmedeğini;
- (b) işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları;
- (c) işletmenin vergilendirilebilir karını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini; ve
- (d) işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini ele almaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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)

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu yorumu erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. İşletme, ilk uygulamada, bu yorumu UMS 8'e uygun olarak geriye dönük, ya da ilk uygulama tarihinde birikmiş etkiyi geçmiş yıl kar zararının (veya uygunsa, özkaynak kaleminin diğer bir unsurunun) açılış bakiyesine bir düzeltme olarak kaydetmek suretiyle geriye dönük olarak uygulayabilir. Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

iii) 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

Karar Gereçekleri'nde açıklandığı üzere, üzerlerinde faiz oranı belirtilmeyen kısa vadeli ticari alacak ve borçlar, iskonto etkisinin önemsiz olduğu durumlarda, fatura tutarından gösterilebilecektir. Değişiklikler derhal uygulanacaktır.

UFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

UMSK, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan UFRS 17'yi yayımlamıştır. UFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltilmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. UFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu standart Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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)

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (UFRS 9 Değişiklik)

Ekim 2017’de, UMSK, bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için UFRS 9 Finansal Araçlar’da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

UFRS 9’u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile, belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş maliyetinden ölçebileceklerdir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Grup, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

UMSK Aralık 2017’de, “IFRS Yıllık İyileştirmeler, 2015-2017 Dönemi”ni yayınlamıştır.

- UFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve UFRS 11 Müşterek Anlaşmalar — UFRS 3’teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. UFRS 11’deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.
- UMS 12 Gelir Vergileri — Değişiklikler, temettülere (kar dağıtım) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.
- UMS 23 Borçlanma Maliyetleri — Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Grup, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme (UMS 19 Değişiklikler)

UMSK Şubat 2018’de muhasebe uygulamalarını uyumlu hale getirmek ve karar verme sürecinde konuya ilişkin daha fazla bilgi sağlamak için UMS 19 Değişiklikler “Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme”yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleştikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu değişiklikleri erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. Söz konusu değişikliklerin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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)

2.3 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 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan özet konsolide finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur. Bu çerçevede geçmiş dönemde;

- 31 Aralık 2017 dönemine ait finansal tablolarda duran varlıklar içerisinde gösterilen 68.337.854 TL tutarındaki stoklar, dönen varlıklar içerisindeki stoklar hesabına sınıflanmıştır.

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. Ayrıca, ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla, aşağıda açıklandığı üzere önemli bir etkinin olmaması ile beraber TFRS 9 etkileri hariç, tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması sureti ile hazırlanmıştır. Dolayısıyla bu ara dönem özet konsolide finansal tablolar, 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Grup, TFRS 9'un 1 Ocak 2018 tarihi itibarı ile yürürlüğü girmesi ile beraber yaptığı etki analizi sonucunun önemli olmaması sebebi ile finansal tablolara herhangi bir geçiş etkisi yansıtılmamıştır. TFRS 9 kapsamındaki finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırmasına ilişkin değişiklikler aşağıdaki gibi olup sınıf değişikliklerinin varlıkların ölçümüne ilişkin bir etkisi olmamıştır.

Finansal varlıklar	TMS 39'a göre önceki sınıflandırma	TFRS 9' göre yeni sınıflandırma
Nakit ve nakit benzerleri	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
Ticari alacaklar	Krediler ve alacaklar	İtfa edilmiş maliyet
Finansal yatırımlar (*)	Satılmaya hazır finansal varlık	Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamı gelire yansıtılan
Finansal yükümlülükler	TMS 39'a göre önceki sınıflandırma	TFRS 9' göre yeni sınıflandırma
Türev finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan	Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan
Krediler	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet
Finansal kiralama borçları	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet
Ticari borçlar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet

- (*) TMS 39'a uygun olarak gerçeğe uygun değeri ölçülemediği için maliyet bedelinden taşınan finansal yatırımlar TFRS 9 çerçevesinde gerçeğe uygun değerini maliyet bedeline yakınsaması sebebiyle maliyet bedelinden muhasebeleştirilmektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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

31 Aralık 2017 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" ve 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" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır (Not 25).

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar. 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla ara dönem özet konsolide finansal tablolardaki önemli muhasebe tahmin ve varsayımları, 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolarda detaylı olarak açıklanan önemli muhasebe tahmin ve varsayımları ile tutarlıdır.

a) Cari oran dengesi

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Grup'un dönen varlıkları 740.737.724 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.074.769.345 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 334.031.621 TL aşmıştır. Grup, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Grup, Akbatı AVM ve Akasya AVM'den takip eden yıl içerisinde yaklaşık 411 milyon TL kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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)

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

b) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

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

Akbatı AVM

Grup'un; 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarı ile yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kapadık Mahallesi, 383 Ada 3 Parsel üzerinde kain toplam 50.838 m² arsa üzerine Akbatı Projesi'ni gerçekleştirmiştir. Akbatı Projesi'nde, 185.032 m² inşaat ve 65.496 m² kiralanabilir alana sahip Akbatı Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

30 Eylül 2018 tarihi itibarı ile Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değeri Şirket içi yapılan gelir yaklaşımı değerlendirme yöntemi ile 1.239.946.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2017 tarihi itibarı ile Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Terra") tarafından hazırlanan 31 Aralık 2017 tarihli ve 2017/003 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yöntemi ile 912.050.000 TL olarak belirlenmiştir.

	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı
30 Eylül 2018	%29,5	%22,5	%7

Akasya AVM

Grup'un; 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarı ile yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Akasya AVM, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1083 Ada 38 Parsel üzerinde kain toplam 41.357 m² arsa üzerinde yer almaktadır. Akasya Projesi'nde, 412.882 m² inşaat ve 88.862 m² kiralanabilir alana sahip Akasya Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

30 Eylül 2018 tarihi itibarı ile Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değeri Şirket içi yapılan gelir yaklaşımı değerlendirme yöntemi ile 3.510.029.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2017 tarihi itibarı ile Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından hazırlanan 29 Aralık 2017 tarihli ve 2017/595 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda indirgenmiş nakit akımlar yöntemi ile 2.410.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı
30 Eylül 2018	%29,5	%22,5	%7

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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)

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

Uşaklıgil

Grup; İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Bostancı Mahallesi, Bağdat Caddesi, No: 481 adresinde bulunan 3206 ada ve 14 parsel üzerinde kâin 1.437 m² arsa üzerine toplam kiralanabilir 3.432 m²'lik alana sahip olacak Uşaklıgil Projesi'ni tamamlamıştır.

30 Eylül 2018 tarihi itibari ile Uşaklıgil Projesi'nin gerçeğe uygun değeri Şirket içi yapılan gelir yaklaşımı değerlendirme yöntemi ile 266.746.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2017 tarihi itibari ile Uşaklıgil Projesi'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (“Terra”) tarafından hazırlanan 31 Aralık 2017 tarihli ve 2017/007 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Uşaklıgil Projesi'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 186.390.000 TL olarak belirlenmiştir.

Mecidiyeköy

Grup'un İstanbul ili, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, Şehit Ahmet Sokak, Mecidiyeköy İş Merkezi 2014 ada,85 nolu parselde yer alan 124-125-126-127-128 ve 129 no'lu 6 adet bürosu bulunmaktadır.

İlgili yatırım amaçlı gayrimenkulün 31 Aralık 2017 tarihi itibari ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (“Lotus”) tarafından 29 Aralık 2017 tarihli ve 2017/600 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile 3.030.000 TL olarak belirlenmiştir.

Sosyal tesis

Grup'un İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 73 pafta, 1341 ada, 64 parselde yer alan Akasya Sosyal Tesisi'nin 31 Aralık 2017 tarihi itibari ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (“Lotus”) tarafından 29 Aralık 2017 tarihli ve 2017/597 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile 19.715.000 TL olarak belirlenmiştir.

Üsküdar 3 Bağımsız Bölüm

Grup'un İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, Gayretli Sokak , 474 ada, 4 nolu parselde bulunan, 22 numaralı Gayret apartmanında yer alan 3 adet bağımsız bölümünün 31 Aralık 2017 tarihi itibari ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (“Lotus”) tarafından 29 Aralık 2017 tarihli ve 2017/598 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile 1.640.000 TL olarak belirlenmiştir.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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)

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

Bulgaristan bina ve arsaları

Grup'un, 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibari ile yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırılan, Bulgaristan Ülkesi, Silistre İli, Sanayi Bölgesi Mevkii, 1, 23, 24, 25, 26, 27 ve 28 Ada üzerindeki parsellere kâin toplam 110.580 m² yüzölçümüne sahip 22 adet arsası mevcuttur. Arsanın kullanımı ile ilgili Grup henüz bir karar vermemiş olup, halihazırda değer artışı amacıyla elinde bulundurmaktadır.

Arsaların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Terra") tarafından hazırlanan; 29 Aralık 2017 tarihli 2017/009 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve ilgili raporda Bulgaristan bina ve arsalarının gerçeğe uygun değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile 2.711.000 TL olarak belirlenmiştir.

NOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Aynı sektörde faaliyet göstermekte olan Akiş GYO ve Saf GYO'nun birleşmesinin, ekonomik, operasyonel ve rekabet gücü açısından yaratacağı avantajlar ile oluşturacağı sinerji ve birleşme sonrası ortaya çıkacak şirket büyüklüğünün yaratacağı fırsat ve imkanların tüm Sermaye Piyasası paydaşlarına sağlayacağı faydalar düşünülerek, Akiş GYO Yönetim Kurulu'nun 8 Eylül 2016 tarihinde almış olduğu Yönetim kurulu kararı ile ilgili mevzuat hükümleri dahilinde, Saf GYO'nun tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde Akiş GYO tarafından devralınması suretiyle, Saf GYO ile Akiş GYO bünyesinde birleşilmesine karar verilmiştir.

Gerekli izinlerin alınmasını takiben, Şirket'in 28 Aralık 2016 Çarşamba günü gerçekleşen Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, Saf GYO'nun tüm aktif ve pasif malvarlığı unsurlarının bir bütün olarak Akiş GYO tarafından devralınması suretiyle, Akiş GYO bünyesinde birleşilmesine oy çokluğuyla karar verilmiştir. Olağanüstü Genel Kurul toplantısı 18 Ocak 2017 tarihinde tescil edilmiş ve Ticaret Memurluğunun 24 Ocak 2017 tarih 9248 sayılı Ticaret Sicil gazetesinde ilan edilmiştir.

Birleşme işlemi, tarafların SPK'nın ilgili düzenlemelerine uygun olarak hazırlanan 30 Haziran 2016 tarihli bilançoları üzerinden BDO Denet Bağımsız Denetim A.Ş'nin 20 Eylül 2016 tarihli Uzman Kuruluş Raporunda belirtilen belirtilen %46,50 birleşme oranı ve 0,32323 değişim oranı esas alınarak gerçekleştirilmiş olup; birleşme işlemi nedeniyle Akiş GYO'nun çıkarılmış sermayesi 230.091.850 TL artırılarak 430.091.850 TL'ye çıkartılmıştır.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun "Ayrılma Hakkı" başlığını taşıyan 24'üncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği" (II-23.1)'nin "Ayrılma Hakkının Kullanımı" başlığını taşıyan 9'uncu maddesi hükümleri dahilinde, Akiş GYO'nun söz konusu birleşme işleminin onaylandığı genel kurul toplantısına katılarak olumsuz oy kullan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri veya temsilcileri, paylarını Akiş GYO'ya satarak ortaklıktan ayrılma haklarını kullanmıştır. 21 pay sahibinin tamamı 1 TL nominal değerli her bir pay için 2,867 ayrılma hakkı fiyatı üzerinden ayrılma haklarını kullanmış; 7.819.159,393 TL nominal değerli pay AKIŞ GYO tarafından toplam 22.417.530 TL bedel karşılığında devralınmıştır. Saf GYO'nun söz konusu birleşme işleminin onaylandığı Genel kurul toplantısına katılarak olumsuz oy kullanan ve muhalefet şerhini toplantı tutanağına işleyen pay sahipleri veya temsilcilerinden 8'i 1 TL nominal değerli her bir pay için 0,8060 TL ayrılma hakkı fiyatı üzerinden ayrılma haklarını kullanmış; 207.225.109 TL nominal değerli pay Saf GYO tarafından toplam 167.023.438 TL bedel karşılığında devralınmıştır.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ (Devamı)

Birleşme işlemi; TFRS 3 standardı hükümleri çerçevesinde değerlendirilerek, standard gereği satın alma muhasebesi yapılarak birleşmiş şirket bilançosu oluşturulmuştur.

Grup, 18 Ocak 2017 tarihine kadar Saf GYO A.Ş.'yi özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarda takip etmiştir.

Birleşme tarihinde; Saf GYO'nun bilançosunda yer alan varlık ve yükümlülükleri Akiş GYO bilançosu ile birleştirilmiş, satın alma muhasebesi çerçevesinde ortaya çıkan rakamlarla ilgili olarak Özkaynak kaleminde TFRS 3 kapsamında düzenlemeler yapılmıştır. 18 Ocak tarihi itibarıyla bağımsız bir değerlendirme şirketi tarafından Saf GYO'nun birleşmeye esas net varlık değeri ve Saf GYO'nun gerçeğe uygun değeri (net aktif değeri yöntemi, piyasa değeri yöntemi ve indirgenmiş nakit akışlarını analizi yöntemleri ağırlıklandırılmıştır) bulunmuştur. Şirketin birleşmeye esas net varlık değeri 1.498.786.781 TL, gerçeğe uygun değeri ise 1.272.817.497 TL olarak tespit edilmiştir.

18 Ocak 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	337.113.225
Kar ve zarardaki paylar	(9.121.184)
Geri alınmış paylar	(32.924.365)
Kapanış bakiyesi, 18 Ocak 2017	295.067.676
18 Ocak 2017 tarihli Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	295.067.676
18 Ocak 2017 tarihli Şirket'in Gerçeğe uygun Değeri (%19,71 etkin ortaklık oranı)	250.903.154
Daha önceden alınan payların Şirket değerine getirilmesinin etkisi	(44.164.522)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ (Devamı)

Saf GYO'nun 18 Ocak 2017 tarihindeki alınan net varlıklarının gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibidir:

	Defter Değeri	Değerleme Farkı	Düzeltilmiş Özvarlık
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar	115.192.857	6.690.589	121.883.446
Nakit ve nakit benzerleri	28.288.151	-	28.288.151
Ticari alacaklar	37.615.068	-	37.615.068
Diğer alacaklar	10.590.702	-	10.590.702
Stoklar	5.334.411	6.690.589	12.025.000
Peşin ödenmiş giderler	5.501.250	-	5.501.250
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	112.084	-	112.084
Diğer dönen varlıklar	27.751.191	-	27.751.191
Duran varlıklar	2.328.320.903	9.727.652	2.338.048.555
Satılmaya hazır finansal varlıklar	1.892.579	-	1.892.579
Ticari alacaklar	4.014.131	-	4.014.131
Diğer alacaklar	1.478.798	-	1.478.798
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.266.300.211	-	2.266.300.211
Maddi duran varlıklar	18.853.569	9.727.652	28.581.221
Maddi olmayan duran varlıklar	6.113.888	-	6.113.888
Ertelenmiş vergi varlığı	54.915	-	54.915
Diğer duran varlıklar	29.612.812	-	29.612.812
Toplam varlıklar	2.443.513.760	16.418.241	2.459.932.001

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ (Devamı)

	Defter Değeri	Değerleme Farkı	Düzeltilmiş Özvarlık
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler	211.001.280	-	211.001.280
Finansal borçlanmalar	182.883.722	-	182.883.722
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	28.117.558	-	28.117.558
Uzun vadeli yükümlülükler	750.143.940	-	750.143.940
Finansal borçlanmalar	736.371.122	-	736.371.122
Ertelenmiş gelirler	12.882.159	-	12.882.159
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	890.659	-	890.659
Toplam yükümlülükler	961.145.220	-	961.145.220
Birleşmeye esas net varlık değeri	1.482.368.540	16.418.241	1.498.786.781
Birleşmeye esas net varlıklar			1.498.786.781
Şirket'in gerçeğe uygun değeri			1.272.817.497
Birleşme işleminden kaynaklanan kazanç			225.969.284
30 Eylül 2017 tarihi itibari ile gelir tablosunda açıklanan “İştirakler, Müşterek Kontrol Edilen İşletmeler ve Bağlı Ortaklıklardan Diğer Gelirler” hesabının detayı aşağıda açıklanmıştır:			
			1 Ocak- 30 Eylül 2017
İştirakler, Müşterek Kontrol Edilen İşletmeler ve Bağlı Ortaklıklardan Diğer Gelirler			
Birleşme işleminden kaynaklanan kazanç			225.969.284
Daha önceden alınan payların Şirket değerine getirilmesinin etkisi			(44.164.522)
			181.804.762

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 4 - 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 2018	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Grup dışı hasılat	78.236.338	199.469.759	10.315.580	-	288.021.677
Satışların maliyeti (-)	(21.711.162)	(45.475.431)	(11.178)	-	(67.197.771)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	56.525.176	153.994.328	10.304.402	-	220.823.906
Pazarlama giderleri (-)	(777.830)	(2.770.273)	-	-	(3.548.103)
Genel yönetim giderleri (-)	(1.294.589)	(7.200.199)	(443.891)	(16.112.100)	(25.050.779)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	5.088.752	11.923.587	48.982.064	6.783.802	72.778.205
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(3.920.492)	(6.807.389)	(22.140.654)	(4.125.722)	(36.994.257)
Esas faaliyet karı/(zararı)	55.621.017	149.140.054	36.701.921	(13.454.020)	228.008.972
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	327.735.500	1.097.775.124	80.544.711	-	1.506.055.335
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-	-	-	(1.892.579)	(1.892.579)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen Yatırımlardan gelirler	-	-	-	(474.646)	(474.646)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	383.356.517	1.246.915.178	117.246.632	(15.821.245)	1.731.697.082
Finansman gelirleri	6.335	83.366.574	12.742.621	73.709.918	169.825.448
Finansman giderleri (-)	(49.564)	(562.150.733)	(229.776.688)	(59.775.484)	(851.752.469)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	383.313.288	768.131.019	(99.787.435)	(1.886.811)	1.049.770.061
Dönem vergi gideri	(102.960)	(206.323)	-	-	(309.283)
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	13.169	26.390	-	-	39.559
Dönem karı/(zararı)	383.223.497	767.951.086	(99.787.435)	(1.886.811)	1.049.500.337

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

1 Ocak - 30 Eylül 2017	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Arsalar	Dağıtılmamış	Toplam
Grup dışı hasılat	63.134.421	163.780.310	1.820.863	-	228.735.594
Satışların maliyeti (-)	(19.713.751)	(38.785.426)	-	-	(58.499.177)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	43.420.670	124.994.884	1.820.863	-	170.236.417
Pazarlama giderleri (-)	(663.137)	(2.120.153)	-	-	(2.783.290)
Genel yönetim giderleri (-)	(914.757)	(8.285.012)	(1.904.951)	(14.208.042)	(25.312.762)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.117.771	2.910.619	31.711.069	1.549.964	37.289.423
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(1.789.451)	(1.440.874)	(30.878.402)	(1.669.018)	(35.777.745)
Esas faaliyet karı/(zararı)	41.171.096	116.059.464	748.579	(14.327.096)	143.652.043
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	6.279.739	-	6.279.739
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen Yatırımlardan gelirler	-	-	-	(9.121.184)	(9.121.184)
İştirakler, Müşterek Kontrol Edilen İşletmeler ve Bağlı Ortaklıklardan Diğer Gelirler (Giderler)	-	-	-	181.804.762	181.804.762
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	41.171.096	116.059.464	7.028.318	158.356.482	322.615.360
Finansman gelirleri	478.406	75.987.682	-	40.227.905	116.693.993
Finansman giderleri (-)	(1.618.705)	(61.863.908)	-	(97.934.373)	(161.416.986)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	40.030.797	130.183.238	7.028.318	100.650.014	277.892.367
Dönem vergi gideri	(72.506)	(204.455)	-	-	(276.961)
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	-	6.551	-	-	6.551
Dönem karı/(zararı)	39.958.291	129.985.334	7.028.318	100.650.014	277.621.957

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla bölüm varlıkları ve yükümlükleri:

	30 Eylül 2018		31 Aralık 2017	
	Varlık	Yükümlülük	Varlık	Yükümlülük
Akasya Projesi	3.609.866.483	1.205.083.584	2.528.821.349	752.717.653
Akbatı Projesi	1.254.185.412	11.091.796	922.123.378	6.904.702
Diğer	913.370.947	607.685.901	738.572.231	417.199.112
Dağıtılmamış	159.616.483	455.094.288	82.987.839	596.061.015
Toplam	5.937.039.325	2.278.955.569	4.272.504.797	1.772.882.482

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Eylül 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin yatırım harcamaları ve amortisman giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018		30 Eylül 2017	
	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri
Arsalar	9.149.103	-	9.282.507	-
Akasya Projesi	3.288.048	1.994.150	1.414.798	2.507.138
Akbatı Projesi	711.615	738.021	559.845	472.209
Dağıtılmamış	132.249	841.308	595.812	402.189
Toplam	13.281.015	3.573.479	11.852.962	3.381.536

NOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kasa	93.069	186.413
Banka		
- Vadesiz mevduat	3.104.170	2.570.920
- Vadeli mevduat	152.839.287	85.842.288
Diğer	-	237.553
	156.036.526	88.837.174

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
30 güne kadar	152.839.287	85.842.288
	152.839.287	85.842.288

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
ABD Doları	111.489.988	73.860.519
Avro	22.221	1.660
GBP	2.541	80
Diğer	115.468	-
	111.630.218	73.862.259

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

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

	30 Eylül 2018 (%)	31 Aralık 2017 (%)
ABD Doları	5,30 - 9,25	3,50 - 4,35
Türk Lirası	19,30 - 29,50	14,50 - 14,75

NOT 6 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri(*)	30.587.771	17.439.996
	30.587.771	17.439.996

(*) Akasya AVM kira alacakları HSBC Bank'a temlikli olup; kira tahsilatlarından kredi ile ilgili ödenmesi gereken taksit tutarları düşüldükten sonra kalan tutar Şirket'in serbest kullanımındadır. Akbatı AVM kira alacaklarının 1/3'ü Yapı Kredi'ye temlikli olup, kalan tutar Şirket'in serbest kullanımındadır. İlgili bakiyeler sırasıyla, 29.741.029 TL ve 846.742 TL'dir (31 Aralık 2017: 16.839.808 TL ve 600.188 TL'dir).

Grup'un uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. ve Tic. A.Ş. (**)	-	1.892.579
	-	1.892.579

(**) Akış GYO'nun Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. ve Tic. A.Ş.'deki payı %10'dur. Muhasebe politikası değişikliğine ilişkin açıklamalar Not 2.4'de yer almaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 7 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Finansal borçlanmalar		
Banka kredileri	17.514.081	98.929.591
Finansal kiralama yükümlülükleri	45.528.201	34.672.815
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	63.042.282	133.602.406
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	960.978.417	295.627.546
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	960.978.417	295.627.546
Banka kredileri	1.162.664.626	1.252.443.049
Finansal kiralama yükümlülükleri	31.166.558	40.723.542
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	1.193.831.184	1.293.166.591
1 Ocak 2018 itibariyle toplam finansal yükümlülükler		1.722.396.543
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		195.996.000
Anapara ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(431.953.078)
Ödenen faiz		(44.866.882)
Tahakkuk		120.907.918
Kur Farkı		655.371.382
30 Eylül 2018 itibariyle toplam finansal yükümlülükler		2.217.851.883

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 7 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

a) Banka kredileri

	30 Eylül 2018			31 Aralık 2017		
	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL
Kısa vadeli finansal borçlanmalar:						
TL krediler	16,61	17.514.081	17.514.081	17,05	98.929.591	98.929.591
			17.514.081			98.929.591
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:						
TL krediler	15,45	414.395.081	414.395.081	15,01	42.493.251	42.493.251
ABD Doları cinsinden krediler	5,94	84.437.598	505.798.101	4,90	48.704.920	183.710.087
Avro cinsinden krediler	4,66	5.867.957	40.785.235	3,92	15.374.645	69.424.208
			960.978.417			295.627.546
Uzun vadeli finansal borçlanmalar:						
ABD Doları cinsinden krediler	6,23	152.119.865	911.228.418	5,16	181.407.864	684.252.322
Avro cinsinden krediler	4,66	36.175.269	251.436.208	4,66	39.164.857	176.848.913
TL cinsinden krediler	-	-	-	15,52	391.341.815	391.341.814
			1.162.664.626			1.252.443.049

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 7 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Banka kredileri:		
2019	88.555.256	698.623.181
2020	221.978.223	124.181.083
2021	302.846.027	177.496.579
2022	415.503.987	252.142.206
2023	23.960.800	-
2024	109.820.333	-
	1.162.664.626	1.252.443.049

b) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Brüt finansal kiralama yükümlülükleri - minimum kira ödemeleri:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
1 yıla kadar	49.416.167	38.760.725
1 - 3 yıl	31.948.600	42.859.952
Finansal kiralama yükümlülükleri gerçekleşmemiş finansman gideri	(4.670.008)	(6.224.320)
Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	76.694.759	75.396.357

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin vade kırılımları:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
1 yıla kadar	45.528.201	34.672.815
1 - 3 yıl	31.166.558	40.723.542
Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri	76.694.759	75.396.357

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin tamamı ABD Doları cinsinden olup yıllık ortalama etkin faiz oranları %6,09'dur (31 Aralık 2017: %8,55).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	67.259.999	51.027.497
Alıcılar	38.115.514	28.733.113
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 22)	61.740	236.969
	105.437.253	79.997.579
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar	(14.489.007)	(11.065.641)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(3.823.917)	(3.653.944)
	87.124.329	65.277.994

Şüpheli ticari alacaklar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(11.065.641)	(7.547.735)
Birleşme etkisi	-	(3.126.669)
Dönem karşılık gideri	(4.509.469)	(1.478.412)
Konusu kalmayan karşılıklar	1.086.103	1.412.381
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	(14.489.007)	(10.740.435)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Alacak senetleri	59.886.294	59.735.104
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(2.997.665)	(3.295.163)
	56.888.629	56.439.941

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Tedarikçilere borçlar	13.554.775	14.670.479
İlişkili taraflara borçlar (Not 22)	3.162.487	1.895.696
	16.717.262	16.566.175

Uzun vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Tedarikçilere borçlar	1.247.814	582.128
	1.247.814	582.128

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	2.192.618	381.669
	2.192.618	381.669

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.635.625	1.955.233
	1.635.625	1.955.233

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	5.091.401	1.689.083
Sosyal güvenlik prim borçları	400.279	644.421
Diğer	25.461	22.143
	5.517.141	2.355.647

NOT 10 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Proje kapsamında verilen avanslar	3.750.966	1.306.159
Peşin ödenmiş sigorta gideri	1.762.567	229.329
Tedarikçilere verilen avanslar	435.839	2.762.499
Diğer	266.274	525.772
	6.215.646	4.823.759

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

Proje kapsamında verilen avanslar (*)	11.243.962	10.521.361
	11.243.962	10.521.361

(*) 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla proje kapsamında verilen avanslar, Akış - Mudanya Adi Ortaklığı'nın Beykoz Arsaları kapsamında verdiği uzun vadeli avansları içermektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 10 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar – Akasya Projesi	8.423.153	2.713.490
Katkı Payı gelirleri(*)	2.534.965	2.534.965
Sponsorluk gelirleri	1.592.537	1.382.946
Alınan avanslar - Akbatı Projesi	1.729.787	1.657.699
Diğer avanslar	-	44.084
	14.280.442	8.333.184

(*) 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 2018	31 Aralık 2017
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Katkı Payı gelirleri(*)	7.367.649	9.412.508
Alınan avanslar- Akasya Projesi	520.037	-
	7.887.686	9.412.508

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

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	2018	2017
Dönem başı kayıtlı değer, 1 Ocak	3.535.536.000	1.103.592.419
Dönem içi ilaveler		
- Direkt alımlar	2.479.015	2.591.359
Gerçeğe uygun değer artışları	1.506.055.335	-
Yabancı para çevrim farkları	489.950	-
İşletme birleşmeleri ile edinimler	-	2.266.300.211
Aktifleştirilen finansman giderleri	-	7.939.341
Çıkışlar	(253.350)	(52.050.419)
Net kayıtlı değer, 30 Eylül	5.044.306.950	3.328.372.911

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 30 Eylül 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin grup bazında hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2018	Yabancı para çevrim farkları	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Artışları	30 Eylül 2018
Akasya AVM	2.410.000.000	-	2.253.876	-	1.097.775.124	3.510.029.000
Akbatı AVM	912.050.000	-	160.500	-	327.735.500	1.239.946.000
Uşaklıgil projesi	186.390.000	-	64.639	(253.350)	80.544.711	266.746.000
Sosyal tesis	19.715.000	-	-	-	-	19.715.000
Mecidiyeköy	3.030.000	-	-	-	-	3.030.000
Üsküdar 3 bağımsız bölüm	1.640.000	-	-	-	-	1.640.000
Bulgaristan arsaları	2.711.000	489.950	-	-	-	3.200.950
	3.535.536.000	489.950	2.479.015	(253.350)	1.506.055.335	5.044.306.950

	1 Ocak 2017	İşletme Birleşmeleri ile edinimler	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2017
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	947.987.419	2.266.300.211	1.499.473	(52.050.419)	3.163.736.684
Akbatı AVM	893.721.000	-	-	-	893.721.000
Çerkezköy bina ve arsaları	52.050.419	-	-	(52.050.419)	-
Akasya AVM	-	2.200.000.000	835.935	-	2.200.835.935
Komili fabrika	-	43.185.211	208.500	-	43.393.711
Mecidiyeköy	-	2.170.000	-	-	2.170.000
Sosyal tesis	-	18.765.000	455.037	-	19.220.037
Üsküdar 4 bağımsız bölüm	-	2.180.000	-	-	2.180.000
Bulgaristan arsaları	2.216.000	-	-	-	2.216.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Uşaklıgil projesi	155.605.000	-	9.031.228	-	164.636.228
	1.103.592.419	2.266.300.211	10.530.700	(52.050.419)	3.328.372.911

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dönem itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 4.535.103.961 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 2.230.615.736 TL).

30 Eylül 2018 tarihi itibarı ile Akbatı AVM A Blokta yer alan tüm bağımsız bölümler üzerinde ikinci dereceden 216.720.911 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir (31 Aralık 2017: birinci dereceden 50.000.000 ABD Doları ve ikinci dereceden 15.000.000 ABD Doları). Devam etmekte olan Uşaklıgil projesi üzerinde 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla birinci dereceden 310.000.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 35.750.000 TL).

Şirket, 31 Temmuz 2015 tarihinde gerçekleşen Saf GYO hisse alımına istinaden, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ("Yapı Kredi") ile 1,5 yıl ödemesiz 4,5 yıl ödemeli, toplam 6 yıl vadeli 47.800.000 ABD Doları kredi kullanılmıştır. Bu krediye karşılık teminatını oluşturmak için Akbatı AVM üzerine Yapı Kredi lehine; birinci dereceden toplam 62.140.000 ABD Doları bedelli ipotek 22 Ekim 2015 tarihinde tesis edilmiştir. Ayrıca Şirket Yönetim Kurulu'nca, Şirket ile Yapı Kredi arasında, Akbatı AVM'deki kiracılarından 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren elde edeceği aylık toplam kira gelirinin 1/3 tutarındaki kısmının, söz konusu kredi borcunun geri ödemesi tamamlanuncaya kadar, Yapı Kredi'ye temlik ile ilgili olarak, temlik sözleşmesinin akdedilmesine karar verilmiştir.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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 2018 itibariyle Akasya AVM üzerinde birinci dereceden 260.000.000 USD ve ikinci dereceden 55.000.000 USD olmak üzere toplamda 315.000.000 USD ipotek bulunmaktadır. Akasya AVM kira alacakları HSBC Bank'a temlikli olup; kira tahsilatlarından kredi ile ilgili ödenmesi gereken taksit tutarları düşüldükten sonra kalan tutar Şirket'in serbest kullanımındadır.

NOT 12 - STOKLAR

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Erenköy Apartmanı	286.166.059	263.037.451
Beykoz Arsaları	68.389.254	68.337.854
Çiftehavuzlar Arsası	66.880.719	62.151.503
Ak Apartmanı	57.848.555	49.195.311
Akasya Projesi	7.929.849	7.921.962
Akbatı Projesi	126.833	126.832
Akkoza Projesi	-	139.534
Diğer	400.506	257.984
Çiftehavuzlar arsası değer düşüklüğü (*)	(29.811.716)	(25.082.503)
	457.930.059	426.085.928

(*) 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 2018 itibariyle oluşmuş maliyet değeri olan 66.880.719 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.

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

Grup, 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla kentsel dönüşüm kapsamında gayrimenkul alımlarının finansmanı için Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'den temin edilen kredilerin teminatını oluşturmak için Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. 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 ve İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 65 Pafta 315 Ada 3 No'lu Parsel de kayıtlı gayrimenkul (Ak Apartmanı) üzerine birinci dereceden 44.200.000 TL tutarında ipotek tesis etmiştir (Not 15).

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde aktifleştirilen 137.052.659 TL tutarında toplam borçlanma maliyeti bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 109.626.059 TL).

Şirket'in İstanbul Acıbadem'de 121.000 m² arsa üzerine inşa edilen 209.285 m² satılabilir alana sahip Akasya Acıbadem projesi; Akasya Göl, Akasya Koru ve Akasya Kent etapları olmak üzere toplam üç etapta oluşmaktadır. Yukarıda yer verilen Akasya Projesi kalan konut/ofisleri ifade etmektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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 2018		31 Aralık 2017	
	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer
WMG London	51,00	30.731.052	-	-
Toplam		30.731.052		-

30 Eylül 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	WMG London
Açılış Bakiyesi, 1 Ocak 2018	-
Ödenen Sermaye	24.157.915
Kar ve zarardaki paylar	(474.646)
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	7.047.783
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül 2018	30.731.052

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 14 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Diğer dönen varlıklar		
KDV alacakları	-	2.404.040
Diğer	650.775	1.015.592
	650.775	3.419.632
Diğer duran varlıklar		
KDV alacakları	1.157.342	892.617
Diğer duran varlıklar	-	1.932.518
	1.157.342	2.825.135

NOT 15 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli karşılıklar		
Okul başışı karşılığı (*)	6.000.000	6.000.000
Dava karşılıkları	4.414.726	4.570.513
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	738.424	533.178
Diğer kısa vadeli karşılıklar	338.402	219.920
	11.491.552	11.323.611

(*) 30 Eylül 2018 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.

	2018	2017
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	4.570.513	565.000
Birleşme etkisi	-	3.512.601
Dönem dava karşılık gideri	424.859	185.333
Konusu kalmayan dava karşılığı	(580.646)	-
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	4.414.726	4.262.934

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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 2018	31 Aralık 2017
Verilen teminatlar		
İpotekler (*)	3.036.514.939	1.718.230.027
Teminat mektupları	6.899.282	7.737.039
	3.043.414.221	1.725.967.066

(*) Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri ve uzun vadeli stokları üzerindeki ipotekler, Grup'un finansal kuruluşlara olan borçlarına karşılık verilmiştir. Ayrıca Akasya Kuru etabından konut satın alan müşterilerin HSBC Bank A.Ş.'den kullanmış oldukları konut kredilerinin teminatını teşkil etmek üzere adı geçen banka lehine ipotek tesis edilmiştir.

Alınan teminatlar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Teminat mektupları	146.459.591	108.116.134
İpotekler	89.749.373	90.106.373
Teminat senetleri	23.229.113	26.844.127
Teminat çekleri	2.921.578	2.129.066
Kefaletler mektupları	324.279	-
	262.683.934	227.195.700

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, hali hazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası	431.784.093	296.455.714
Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası	2.847.542.743	1.479.733.313
Operasyonel kiralama gelirleri 5 yıl ve üzeri	5.630.018.308	2.860.547.205
	8.909.345.144	4.636.736.232

Yukarıda belirtilen asgari ve diğer kira gelirlerinin hesaplanmasında; Akbatı ve Akasya AVM ve Uşaklıgil Projesi'ne ait ABD Doları bazındaki kiralaların bilanço tarihindeki TL değerleri dikkate alınmıştır.

Grup'un iptal edilemeyen operasyonel kiralamalarına ait gelecekteki minimum kira ödeme tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Operasyonel kiralama giderleri 0-1 yıl arası	1.354.737	1.465.582
Operasyonel kiralama giderleri 1-5 yıl arası	6.914.888	6.315.394
Operasyonel kiralama giderleri 5 yıl ve üzeri	13.244.188	9.020.284
	21.513.813	16.801.260

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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)

Grup'un 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Grup tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	3.043.414.221	1.725.967.066
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	3.043.414.221	1.725.967.066

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, Grup'un vermiş olduğu diğer TRİ yoktur (31 Aralık 2017: Yoktur).

TRİ'lerin orijinal para birimi bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

Verilen teminatlar	30 Eylül 2018		31 Aralık 2017	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	377.140.000	2.259.144.028	322.140.000	1.215.079.865
TL	784.270.193	784.270.193	510.887.201	510.887.201
		3.043.414.221		1.725.967.066

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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)

Alınan teminatlar	30 Eylül 2018		31 Aralık 2017	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	24.810.967	148.622.656	30.424.473	114.758.071
TL	113.666.969	113.666.969	111.829.522	111.829.522
Avro	56.731	394.309	134.671	608.107
		262.683.934		227.195.700

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. Mahkemece 22 Ekim 2018 tarihindeki duruşmada, istinaf yolu açık olmak üzere, davacının davasının aktif husumet yokluğu nedeniyle reddine karar verilmiştir.

- Şirket'in pay sahiplerinden Ömer Dinçkök tarafından 1 Nisan 2015 tarihli 2014 yılı olağan genel kurul toplantısında bilgi alma ve inceleme haklarının haksız olarak reddildiği iddiası ile genel kurul toplantımızı takiben bilgi edinme ve ilgili tüm ticari defter ve kayıtlar üzerinde inceleme talebiyle İstanbul 15. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2015/393 E. sayılı dava açılmış olup, 9 Temmuz 2015 tarihindeki ilk duruşmada dava kesin olarak reddedilerek Şirket lehine sonuçlanmıştır. Karar davacı tarafından temyiz edilmiş olup; Mahkeme, kararın kesin olması sebebiyle söz konusu temyiz talebini reddetmiş, davacı, bu kez Mahkemenin bu kararını temyiz etmiştir. Temyiz incelemesi sonucunda karar, Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin 2016/1162 E., 2017/3675 K. sayılı dosyası ile onanmış olup; davacı tarafından bu kez karar düzeltme yoluna başvurulmuştur. Bu inceleme sonucunda davacının karar düzeltme başvurusunun reddedilmesi beklenmektedir.

- 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. Mahkemece verilen işbu ret kararına karşı davacı tarafça temyiz yoluna gidilmiş olup, Şirket tarafından davacının temyiz başvurusuna cevap verilmiştir. Bu inceleme sonucunda davacının temyiz başvurusunun reddedilmesi beklenmektedir.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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

-Anadolu 10. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2012/173 E. numarasında kayıtlı, VAKIFLAR 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ tarafından, taşınmazlarına müdahelenin men'i ilişkin, taşeron firma Kanbur İnşaat Taahhüt A.Ş. ve Şirket aleyhine dava açılmıştır. Dosyada bilirkişi raporu alınmış olup, alınan rapor uyarınca; 168.724,78 ton hafriyat x 14,63 TL/ton = 2.468.443,52 TL bedel ödenmesi gerektiği tespit edilmiştir. Dava aşamasında taşınmaz TOKİ'ye devredilmiş olup, TOKİ'ye dava ihbar edilmiştir, TOKİ davayı takip ettiklerini beyan ederek davanın kabulünü talep etmiştir. Mahkeme tarafından davanın kabulü ile 2.468.444 TL'nin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte Kanbur İnşaat ile Şirket'ten müştereken ve müteselsilen tahsili ile TOKİ'ye verilmesine karar verilmiştir. Gerekçeli kararın yazılmasından sonra, karar temyiz edilmiştir. 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Şirket söz konusu dava için 2.468.444 TL karşılık ayırmıştır.

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

-Şirket'in 11 Mart 2013 tarihinde satışını gerçekleştirdiği Garanti Koza Akış Adi Ortaklığı ve bu adi ortaklığın kurucu şirketlerinden biri olan Akış GYO adına açılan tazminat ve ticari davalar bulunmaktadır. Söz konusu satışa istinaden alıcı şirket Devir Sözleşmesi'nde olası bir yükümlülüğü kendisi karşılayacağını kabul etmiştir. Henüz devam etmekte olan davalara ilişkin satış tarihinden sonra herhangi bir nakit çıkışı gerçekleşmemiştir ve Şirket yönetimi tarafından olası bir nakit çıkışı öngörülmektedir.

-TC. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. Dava Dairesi'nin 2017/640 Sayılı dosyasından gönderilen ihbar kararının Şirket'e tebliği ile; komşu parseldeki taşınmazın maliki tarafından, mülkiyeti Şirket'e ait olup inşaat projesi geliştirilmekte olan, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, Çiftelavuzlar Mevkii, 106 Pafta, 1435 Ada, 39 Parsel'de kain taşınmaza ilişkin verilmiş 17.06.2016 tarih ve 0000542-16 Sayılı ruhsatın iptaline ilişkin, İstanbul 3. İdare Mahkemesi nezdinde Kadıköy Belediye Başkanlığı ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine dava açılmış olduğu ve İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2016/1504 E., 2017/553 K. sayılı kararı ile işlemin iptaline karar verildiği ve bu karara karşı da istinaf yoluna gidilmiş olduğu öğrenilmiştir. Verilen kararın sonuçlarından Şirket'in de doğrudan etkilenme ihtimali olduğundan, T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. Dava Dairesi'nin ihbarına istinaden, davalı Kadıköy Belediye Başkanlığı ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı yanında, davaya müdahale edilmiştir. İstanbul 4. İdari Dava Dairesi'nin 2017/640 E., 2017/736 K. sayılı kararıyla istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir. Bu karara karşı temyiz yoluna başvurulmuş olup, Danıştay 6. Dairesi'nin 2018/264 E., 2018/820 K. ve 01.02.2018 tarihli kararıyla temyiz isteminin reddine karar verilmiştir.

- 106 Pafta, 1435 Ada, 39 Parsele komşu bulunan taşınmazın maliki tarafından, anılan parselin yeşil alana alınmasına ilişkin yapılan başvuruların, ilgili idarelerce reddedilmesi üzerine, bu ret işlemlerinin iptali talebiyle, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Kadıköy Belediye Başkanlığı aleyhine İstanbul 10. İdare Mahkemesi nezdinde açılan davada, İstanbul 10. İdare Mahkemesi, 2014/115 E., 2015/800 K. sayılı kararı ile davanın kabulüne karar vermiş, anılan karar temyiz edilmiştir. Şirket'in de müdahil olduğu davada, Danıştay 6. Dairesi'nin 2015/11861 E., 2017/4590 K. sayılı kararı ile temyiz başvurusunun reddine karar verilmiş olup, bu ret kararı üzerine, başvuru karar düzeltme yargılaması devam etmektedir. Bu inceleme sonucunda davanın Şirket lehine sonuçlanması beklenmektedir.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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)

- 106 Pafta, 1435 Ada, 39 Parsele komşu bulunan taşınmazın maliki tarafından, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na yapılan başvurunun reddine ilişkin işlemler ile İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.05.2016 tarihli Meclis Kararı'nın iptali talebiyle, ilgili idare aleyhine açılan davada, İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2016/1486 E., 2017/65 K. sayılı kararıyla davanın kabulüne karar verilmiştir. Davalı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından istinaf yoluna başvurulmuş olup, istinaf talebinin reddi üzerine başvuru temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde devam etmektedir. Bu inceleme sonucunda davanın Şirket lehine sonuçlanması beklenmektedir.

-Şirket'in, maliki olduğu 106 Pafta, 1435 Ada, 39 Parselde devam eden inşaatın Kadıköy Belediye Başkanlığı tarafından mühürlenmesi üzerine, mühürleme işleminin iptali talebiyle, Kadıköy Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada, İstanbul 3. İdare Mahkemesi 2017/880 E., 2017/2043 K. sayılı kararıyla davanın reddine karar vermiştir. Bu karara karşı istinaf yoluna başvurulmuş olup, yargılama devam etmektedir. İnceleme sonucunda davanın Şirket lehine sonuçlanması beklenmektedir.

-Şirket'in, maliki olduğu 106 Pafta, 1435 Ada, 39 Parselin park alanı olarak düzenlenmesine ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12 Ekim 2017 tarih ve 1582 sayılı kararının iptali talebiyle, ilgili idare aleyhine açılan davada, İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 2018/555 E. sayılı dosyasında yargılama devam etmektedir.

-Şirket'in, maliki olduğu 106 Pafta, 1435 Ada, 39 Parselin "az yoğunluklu konut alanı"nda kalan kısmının da "parklar ve dinlenme alanları" lejantına alınmasına ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin kabulüne dair 17 Mayıs 2018 tarih ve 828 sayılı kararının iptali talebiyle, ilgili idare aleyhine açılan davada, İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2018/1800 E. sayılı dosyasında yargılama devam etmektedir.

-Şirket'in Beykoz Bölgesinde proje geliştirmek üzere Akış Mudanya Adi Ortaklığı olarak kat karşılığı sözleşmeler imzaladığı; ayrıca %100 iştiraki olan Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'ne ait arsaların 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'nın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açtığı dava sonucu iptal edilmiş olduğu öğrenilmiş ve istinaf aşamasında ivedilikle müdahale talebinde bulunulmuştur. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi 2018/1326 E. sayılı dosyada devam eden istinaf incelemesinde, yine müdahale talebinde bulunmuş olan Beykoz Belediye Başkanlığı'nın müdahale talebi ile Şirket'in davalı yanında müdahil olarak davaya katılma istemi kabul edilmiş olup; yargılama devam etmektedir.

Grup'un taraf olduğu 297 adet dava/icra takibi bulunmaktadır. Yukarıda detay bilgi verilenler dışında kalanlar, Grup'un alacaklarına ilişkin açılmış davalar ile satış vaadi sözleşmesine ilişkin eksik ifa ve geç teslimler nedeniyle müşteriler tarafından açılmış alacak davaları/tazminat davaları/icra takipleri, iş davaları ve benzeri davalardan ibarettir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Satış gelirleri				
Akasya Kira gelirleri	181.885.347	64.594.889	143.126.485	51.286.146
Akbatı Kira gelirleri	75.591.919	26.949.389	60.180.501	20.304.016
Diğer Kira gelirleri	11.360.449	4.140.714	5.588.840	2.983.812
Konut satış gelirleri	878.840	449.420	5.688.239	2.583.308
Bilet satışları	6.848.862	1.872.884	4.003.686	1.278.794
Sponsorluk gelirleri	5.678.780	1.997.675	4.816.296	1.597.079
Diğer	5.777.480	1.663.862	5.331.547	1.857.402
	288.021.677	101.668.833	228.735.594	81.890.557
Satışların maliyeti				
Akasya AVM Maliyetleri	(34.419.569)	(11.676.567)	(29.188.726)	(9.439.176)
Akbatı AVM Maliyetleri	(19.846.758)	(6.537.147)	(17.034.071)	(5.921.028)
Satılan konut maliyetleri	(137.146)	(67.379)	(1.655.080)	(992.851)
Diğer verilen hizmet maliyeti	(12.794.298)	(3.034.625)	(10.621.300)	(3.489.819)
	(67.197.771)	(21.315.718)	(58.499.177)	(19.842.874)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	220.823.906	80.353.115	170.236.417	62.047.683

NOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	9.173.074	2.477.981	5.990.710	1.947.102
Danışmanlık giderleri	8.154.177	2.846.589	9.031.981	2.185.328
Vergi, resim ve harçlar	1.320.899	366.746	4.630.662	2.027.898
Ofis giderleri	1.118.541	462.197	1.537.831	459.229
Amortisman ve itfa giderleri	841.308	284.018	577.784	206.303
Ulaşım ve seyahat giderleri	599.963	182.622	511.782	182.126
Bağış Yardım	374.700	206.300	201.650	10.050
Diğer	3.468.117	679.541	2.830.362	1.108.833
	25.050.779	7.505.994	25.312.762	8.126.869
Pazarlama giderleri				
Personel giderleri	1.618.094	650.157	1.205.241	455.066
Reklam giderleri	1.303.622	340.199	1.197.421	189.311
Kurumsal iletişim giderleri	243.456	102.664	222.515	93.852
Diğer	382.931	118.748	158.113	22.241
	3.548.103	1.211.768	2.783.290	760.470

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri	64.281.509	44.474.498	29.758.952	7.736.155
Ticari alacak ve borçlara ilişkin faiz geliri	3.119.801	1.215.224	2.914.649	921.946
Konusu kalmayan karşılıklar	1.666.749	109.923	1.412.381	515.310
Reeskont geliri	191.546	143.384	-	-
Diğer	3.518.600	2.028.592	3.203.441	1.391.325
	72.778.205	47.971.621	37.289.423	10.564.736

Esas faaliyetlerden diğer giderler

Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri	(20.552.626)	(17.122.779)	(31.130.556)	(6.008.712)
Karşılık giderleri	(4.934.328)	(3.024.393)	(1.663.745)	(210.735)
Stok değer düşüklüğü	(4.729.213)	(1.535.184)	-	-
Reeskont gideri	-	-	(1.188.305)	(129.002)
Diğer (*)	(6.778.090)	(4.763.561)	(1.795.139)	(557.899)
	(36.994.257)	(26.445.917)	(35.777.745)	(6.906.348)

(*) Diğer kaleminin içindeki 1.897.860 TL, 6 Haziran 2018 tarihli KAP açıklamasında da belirtildiği üzere, Ataşehir Zümrüt sitesi kentsel dönüşüm projesi iptali sebebiyle giderleştirilen noter masraflarından oluşmaktadır. Ayrıca, Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş'nin daha önce almış olduğu sermaye azaltım kararı sonucunda oluşan Akış GYO'ya ait alacaklarının 2.249.020 TL tutarındaki kısmından vazgeçilerek bu tutarın Şirket'in sermaye tamamlanma payı olarak İştirakte bırakılması kararı sonucunda giderleştirilmiştir.

NOT 19 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Yatırım faaliyetlerinden gelirler				
Gerçeğe uygun değer artışı	1.506.055.335	908.995.687	-	-
Çerkezköy arsa satış karı	-	-	6.279.739	-
	1.506.055.335	908.995.687	6.279.739	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler				
Finansal varlıkların değer düşüklüğü(*)	(1.892.579)	(1.892.579)	-	-
	(1.892.579)	(1.892.579)	-	-

(*) Şirket, finansal tablolarında uzun vadeli finansal varlık olarak muhasebeleştirdiği Ottoman Gayrimenkul'un mali tabloları değerlendirmiş ve bu kapsamda finansal varlık tutarının kalmadığı öngörüsü ile giderleştirmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 20 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Finansman gelirleri				
Kur farkı geliri	155.344.346	149.394.403	114.046.622	16.550.583
Faiz geliri	14.481.102	4.052.285	2.647.371	1.065.974
	169.825.448	153.446.688	116.693.993	17.616.557
Finansman giderleri				
Kur farkı gideri	(748.144.603)	(530.608.407)	(83.500.286)	(30.195.662)
Faiz giderleri	(103.607.866)	(39.424.778)	(77.916.700)	(30.183.786)
	(851.752.469)	(570.033.185)	(161.416.986)	(60.379.448)

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 2018 tarihi itibarıyla, beheri 1 TL olan, 430.091.850 (31 Aralık 2017: 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. Dolayısıyla, pay başına kazanç/(zarar) hesaplamasında kullanılan ağırlıklı pay adedi ortalaması, payların bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Sürdürülen faaliyetler net dönem karı	1.049.500.337	583.458.643	277.621.957	13.965.161
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	430.091.850	430.091.850	430.091.850	430.091.850
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	2,44	1,36	0,65	0,03
Ana ortaklığa ait net dönem karı	1.049.500.337	583.458.643	277.621.957	13.965.161
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	430.091.850	430.091.850	430.091.850	430.091.850
Ana ortaklığın, ortaklarına dağıtılabilir kar üzerinden hesaplanan esas ve nispi hisse başına kazanç	2,44	1,36	0,65	0,03

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar		
Dinkal Sigorta Acenteciliği A.Ş. ("Dinkal")	28.129	-
Akkök Holding A.Ş. ("Akkök Holding")	6.372	-
Akdünya A.Ş. ("Akdünya")	-	213.569
Diğer	27.239	23.400
	61.740	236.969

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. Ve Tic. A.Ş	-	10.552.020
	-	10.552.020

İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar

Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı (*)	8.660.558	7.249.627
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. Ve Tic. A.Ş. (**)	4.286.971	-
	12.947.529	7.249.627

(*)Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı'ndan ("Adi Ortaklık") 8.660.558 TL tutarında uzun vadeli diğer alacak Adi Ortaklık'ın yapmış olduğu kat karşılığı sözleşmelere istinaden Şirket tarafından Adi Ortaklık'a ödenen tutarlardan kaynaklı olacaktır.

(**) 4.286.971 TL tutarındaki alacağın 2.065.980 TL'si sermaye azaltılmasından, 2.220.991 TL'si kar dağıtım sonucunu alınacak temettü ödemesinden oluşmaktadır.

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar		
Dinkal (*)	1.817.683	243.574
Akdünya	534.590	-
Akkök Holding	344.868	1.139.277
Akgirişim Mütahhitlik Müşavirlik ve Çevre teknolojileri san. Ve tic. A.ş. ("Akgirişim")	244.716	246.720
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. ("Aktek")	208.555	226.825
Akenerji Elektrik Enerjisi İthalat İhracat ve Toptan Ticaret A.Ş.("Akenerji")	-	17.700
Diğer	12.075	21.600
	3.162.487	1.895.696

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

b) 30 Eylül 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Dinkal (*)	4.007.946	416.499	4.259.225	574.242
Akkök Holding	2.706.403	921.065	2.983.332	944.517
Akgirişim	2.267.382	726.452	1.971.144	602.742
Aktek	1.740.029	451.294	1.296.314	319.879
Akdünya	993.063	484.514	631.319	292.348
Akenerji	105.000	15.000	60.000	45.000
Akhan Bakım Yön. Ser. A.Ş.	52.158	20.665	893.653	316.151
Sepaş (**)	-	-	9.045.273	-
Diğer	6.193	-	2.171	-
	11.878.174	3.035.489	21.142.431	3.094.879

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

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

c) 30 Eylül 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Sepaş	151.002	-	281.327	1.327
Ak-kim Yapı Kim. San. Tic. A.Ş.	120.358	73.905	197.500	65.000
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş.	83.162	30.217	-	-
Aksa Akrilik Kimya San. A.Ş.	47.528	-	-	-
Dinkal	47.720	17.493	-	-
Aktek	15.000	-	-	-
Akkök Holding	12.150	5.400	6.622	6.622
Diğer	54.818	19.830	73.882	21.618
	531.738	146.845	559.331	94.567

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

- d) 30 Eylül 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan faiz gelirleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı	913.368	324.401	867.668	408.496
	913.368	324.401	867.668	408.496

Geri alınan payların satışına ilişkin ilişkili taraflarla yapılan işlemler

İlişkili taraflarla 10 Nisan 2018 tarihi itibari ile yapılan, geri alınan payların satışına istinaden yapılan işlemlerin detayı aşağıdadır :

	30 Eylül 2018
Raif Ali Dinçkök	29.700.000
Alize Dinçkök Eyüboğlu	29.700.000
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	25.080.000
Sernur Çiftçi	1.914.000
Mehmet Ali Berkman	1.320.000
İhsan Gökşin Durusoy	1.174.150
Esra Dinçkök	726.000
	89.614.150

Grup üst düzey kadrosunu, yürütme kurulu ve yönetim kurulu üyeleri olarak belirlemiştir, 30 Eylül 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemleri itibarıyla üst düzey yöneticilere ve yönetim kurulu üyelerine sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Maaşlar ve çalışanlara sağlanan diğer kısa vadeli haklar	4.789.620	1.378.721	4.268.775	1.439.458
Kıdem tazminatı karşılık gideri	178.884	(72.488)	39.680	6.923
Toplam	4.968.504	1.306.233	4.308.455	1.446.381

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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 2018	31 Aralık 2017
Varlıklar	264.608.668	192.684.903
Yükümlülükler	(1.796.496.762)	(1.193.301.519)
Net bilanço pozisyonu	(1.531.888.094)	(1.000.616.616)

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 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 2018	Avro	ABD Doları	GBP	Diğer	TL karşılığı
Dönen varlıklar	18.608	34.633.841	1.298	32.905	207.720.039
Nakit ve nakit benzerleri	3.197	18.612.064	325	32.492	111.630.218
Finansal Yatırımlar	-	4.957.819	-	-	29.698.328
Ticari alacaklar	-	10.722.968	-	413	64.234.189
Diğer alacaklar	242	63.241	-	-	380.502
Peşin ödenmiş giderler	-	214	100	-	2.063
Diğer varlıklar	15.169	277.535	873	-	1.774.739
Duran varlıklar	-	9.496.950	-	-	56.888.629
Ticari alacaklar	-	9.496.950	-	-	56.888.629
Toplam varlıklar	18.608	44.130.791	1.298	32.905	264.608.668
Kısa vadeli yükümlülükler	6.045.251	92.749.228	-	-	597.603.949
Finansal yükümlülükler	5.867.957	92.079.304	-	-	592.358.684
Ticari borçlar	177.249	661.222	-	-	5.192.825
Diğer borçlar	45	8.702	-	-	52.440
Uzun vadeli yükümlülükler	36.175.269	158.167.775	-	-	1.198.892.813
Finansal yükümlülükler	36.175.269	157.322.790	-	-	1.193.831.184
Ertelenmiş Gelirler	-	844.985	-	-	5.061.629
Toplam yükümlülükler	42.220.520	250.917.003	-	-	1.796.496.762
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	(42.201.912)	(206.786.212)	1.298	32.905	(1.531.888.094)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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 2017	Avro	ABD Doları	GBP	TL karşılığı
Dönen varlıklar	663	36.084.670	16	136.110.839
Nakit ve nakit benzerleri	368	19.581.781	16	73.862.259
Finansal yatırımlar	-	4.623.663	-	17.439.996
Ticari alacaklar	295	11.873.472	-	44.786.880
Peşin Ödenmiş Giderler	-	5.754	-	21.704
Duran varlıklar	-	14.998.824	-	56.574.064
Ticari alacaklar	-	14.998.824	-	56.574.064
Toplam varlıklar	663	51.083.494	16	192.684.903
Kısa vadeli yükümlülükler	15.712.653	58.346.290	4.921	291.051.854
Ticari borçlar	323.732	448.970	4.921	3.180.282
Finansal yükümlülükler	15.374.645	57.897.320	-	287.807.110
Diğer	14.276	-	-	64.462
Uzun vadeli yükümlülükler	39.179.133	192.299.979	-	902.249.665
Finansal yükümlülükler	39.179.133	192.299.979	-	902.249.665
Toplam yükümlülükler	54.891.786	250.646.269	4.921	1.193.301.519
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	(54.891.123)	(199.562.775)	(4.905)	(1.000.616.616)

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 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

30 Eylül 2018	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	(247.738.153)	247.738.153	(247.738.153)	247.738.153
ABD Doları riskinden korunan kısım				
ABD Doları Net Etki	(247.738.153)	247.738.153	(247.738.153)	247.738.153
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(58.664.879)	58.664.879	(58.664.879)	58.664.879
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	(58.664.879)	58.664.879	(58.664.879)	58.664.879
GBP kurunun %20 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	2.027	(2.027)	2.027	(2.027)
GBP riskinden korunan kısım				
GBP Net Etki	2.027	(2.027)	2.027	(2.027)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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 2017	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(75.273.083)	75.273.083	(75.273.083)	75.273.083
ABD Doları riskinden korunan kısım				
ABD Doları Net Etki	(75.273.083)	75.273.083	(75.273.083)	75.273.083
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(24.786.087)	24.786.087	(24.786.087)	24.786.087
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	(24.786.087)	24.786.087	(24.786.087)	24.786.087
GBP kurunun %10 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	(2.492)	2.492	(2.492)	2.492
GBP riskinden korunan kısım				
GBP Net Etki	(2.492)	2.492	(2.492)	2.492

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
ABD Doları	5,9902	3,7719
Avro	6,9505	4,5155
GBP	7,8079	5,0803

NOT 24 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Kira Sözleşmelerinin Türk Lirası'na çevrilmesi

13.09.2018 tarihli 30534 Sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair 12.09.2018 tarihli ve 85 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ("85 Sayılı Karar") ile 07.08.1989 Tarihli 32 Sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında Karar'ın 4'üncü maddesine, istisnaları Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından belirlenmek üzere, Türkiye'de yerleşik kişilerin her türlü gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksliler olarak kararlaştırılmayacağı ve hükmün yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilmiş sözleşmelerdeki döviz cinsinden kararlaştırılmış bedellerin 85 Sayılı Karar'ın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 30 gün içinde Türk parası olarak yeniden belirlenmesi hususlarını düzenleyen hükümler eklenmiştir.

06.10.2018 Tarihli ve 30557 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ ("2008-32/34 Numaralı Tebliğ")'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ("2018-32/51 Numaralı Tebliğ") ile 85 Sayılı Karar'a ilişkin istisnalar belirlenmiş ve 2008-32/34 Numaralı Tebliğ'in 8'inci maddesi yeniden düzenlenmiştir.

İlgili düzenleme kapsamında Şirket'in tarafı olduğu 85 Sayılı Karar'ın yayımlanmasından önce akdedilmiş tüm kira sözleşmelerinde yer alan bedellerin Türk parası olarak yeniden belirlenmesinde sözleşme taraflarının mutabakata varamaması halinde ilgili bedeller 2018-32/51 Numaralı Tebliğ hükümleri uyarınca Türk parası olarak belirlenecek olup; belirlenen bu bedeller 2018-32/51 Numaralı Tebliğ'in ilgili hükümlerinde yer alan süre ile sınırlı olarak geçerli olacaktır. Belirlenen bedeller 2018-32/51 Numaralı Tebliğ'in ilgili hükümlerinin belirttiği usul ve esaslar ile arttırılacaktır.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 24 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR (Devamı)

Bağlı Ortaklık Sermaye Artırımı

Şirket'in tek pay sahibi bulunduğu Karlitepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Anonim Şirketi'nin yönetim kurulunca şirket sermayesinin 70.000.000 TL'den 71.000.000 TL'ye nakden artırılmasına karar verildiğinden, Karlitepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Anonim Şirketi'nin nakden artırılan 1.000.000 TL tutarındaki sermaye payı tek ortak olan Akiş GYO tarafından nakden ödenecektir.

Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş ile sözleşme imzalanması

Şirket'in portföyünde bulunan Akasya Alışveriş Merkezi'nde yer alan otoparkın toplu taşıma altyapısına yakınlığı nedeniyle uzun süreli bırakılan araçların neden olduğu müşteri memnuniyetsizliğini gidermek üzere ücretli yapılmasına, bu kapsamda Akasya Kent Toplu Yapı Sitesi Yönetim Kurulu ile 01.03.2014 tarihinde akdedilen Gayrimenkul Yönetim Sözleşmesi çerçevesinde halihazırda otoparkın bakım, yönetim ve benzeri hizmetlerini yürütmekte olan Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. ile Akiş GYO arasında Sözleşme düzenlenmesine ve söz konusu Sözleşme'nin koşullarının yönetim kurulu tarafından onaylanmasına karar verilmiştir.

Likidite sağlayıcılık sözleşmesi imzalanması

Şirket'in Borsa İstanbul'da işlem gören paylarının hacim ve derinliğinin artırılması amacıyla Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. ile Likidite Sağlayıcılık Sözleşmesi imzalanmasına ve bu süreçteki olası satış işlemlerinde Geri Alım programı çerçevesinde almış olduğumuz 980.687 adet payın kullanılmasına karar verilmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 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" ve 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" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
A Para ve sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	151.918.954	85.428.659
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	5.430.246.299	3.890.320.590
C İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	108.975.574	78.154.513
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	12.947.529	17.801.647
Diğer varlıklar		225.339.690	192.902.039
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	5.929.428.046	4.264.607.448
E Finansal borçlar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.141.157.124	1.647.000.186
Diğer finansal yükümlülükler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Msd.31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	76.694.759	75.396.357
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.658.083.756	2.499.622.315
Diğer kaynaklar		53.492.407	42.588.590
D Toplam kaynaklar (pasif toplamı)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)	5.929.428.046	4.264.607.448

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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)

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
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)	151.892.574	85.411.009
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)	34.194.247	2.828.789
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	5.105.199	5.604.699
J Gayri nakdi krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	6.796.282	7.737.039
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	89.399.924	43.078.242

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2018 (%)	31 Aralık 2017 (%)	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 ((B+A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	92	91	≥51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler((A+C-A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4	4	≤49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler, 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 İşletmeciler Şirkete İştirak (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	61	69	≤500
8 Döviz cinsinden vadeli -vadesiz mevduat/ özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat /katılma hesabı (A2-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	3	2	≤10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	<2	<2	≤10

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 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)

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla portföy tablosunda yer alan iştiraklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Karlıtepe	69.676.129	69.721.025
WMG London	30.731.052	-
Akyaşam	5.105.199	5.604.699
Aksu Real Estate	3.463.194	2.828.789
	108.975.574	78.154.513

Grup'un bağlı ortaklıkları olan Karlıtepe, Aksu Real Estate ve Akyaşam ve iş ortaklığı WMG London için 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerlendirme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan iştiraklerin değerleri belirlenirken, Aksu Real Estate, Akyaşam, Karlıtepe ve WMG London için, Grup'un finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan bireysel finansal tablolarındaki net varlık değerleri, Grup'un 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.

.....