

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

1 OCAK - 31 ARALIK 2017
HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

A) Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2017 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynak değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan bireysel finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki bireysel finansal tablolar, Şirket'in bireysel 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal performansını ve bireysel nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile bireysel finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

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

| Kilit Denetim Konusu | Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı |
|--|---|
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi ve açıklanan önemli bilgiler | |
| Dipnot 2 ve 11'de açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarı ile finansal tablolarda gösterilen 3.532.825.000 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 2 ve 11 no'lu notlarda açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli | Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 11'de açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında |

| | |
|---|--|
| <p>tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p> | <p>kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir.</p> <p>Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil değerlendirme uzmanları çalışmalara dâhil edilmiştir.</p> <p>Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir.</p> <p>Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.</p> |
| <p>Stoklar</p> <p>31 Aralık 2017 tarihi itibari ile Şirket'in finansal tablolarında, 357.495.590 TL tutarında dönen varlık içerisinde muhasebeleştirdiği stoklar bulunmaktadır. Stoklar, Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerinde inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası dipnot 2'de, ilgili stok tutarları ise dipnot 12'de açıklanmıştır. Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesi gibi hususlar nedeniyle, satılacak konut stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p> | <p>Yukarda açıklanan konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cari dönem içerisinde stoklara eklenen geliştirme maliyetlerinin fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması - Cari dönemde stoklar üzerine aktifleştirilen borçlanma maliyetlerinin incelenmesi ve tavan aktifleştirme testinin incelenmesi - Aktifleştirilen kur farklarının test edilmesi ve borçlanma maliyetleri ile mutabakatının sağlanması - Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi |
| <p>İşletme birleşmesinin muhasebeleştirilmesi</p> <p>Dipnot 3'te açıklandığı üzere, Şirket aynı sektörde faaliyet gösteren Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Saf GYO") ile 18 Ocak 2017 tarihli finansal tablolar üzerinden birleşmiştir. Birleşme Şirket bünyesinde gerçekleşmiş olup, birleşme işlemi; TFRS 3 standardı hükümleri çerçevesinde</p> | <p>Bu kapsamda, birleşme işleminde dikkate alınan 18 Ocak 2017 tarihli finansal tablolar üzerinde tarafımızca denetim prosedürleri gerçekleştirilmiştir.</p> <p>Saf GYO'nun birleşmeye esas net varlıkları maddi duran varlıklar hesapları içerisindeki</p> |

| | |
|---|--|
| <p>değerlendirilerek, standart gereği satın alma muhasebesi yapılarak birleşmiş şirket bilançosu oluşturulmuştur. Dipnot 3'te açıklandığı üzere, birleşme işlemi ile ilgili uygulanan muhasebeleştirme, birleşme tarihindeki varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesini içeren ancak bununla da sınırlı kalmayan önemli ve karmaşık tahminler yapmayı gerektirmiştir.</p> <p>Finansal tablolar açısından önemliliğine ve uygun varsayımların seçiminde kullanılan tahminlerin seviyesine bağlı olarak, işletme birleşmesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p> | <p>kullanım amaçlı gayrimenkullerin ve stokların gerçeğe uygun değer üzerinden değerlendirilmesi yoluyla belirlenmiştir. Kullanılan değerlendirme metodlarının ve varsayımların incelenmesi için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dahil değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir.</p> <p>Birleşme muhasebesinde kullanılmak üzere oluşturulan Saf GYO'nun gerçeğe uygun değeri için Şirket, bağımsız değerlendirme uzmanları ile çalışmış olup, değerlemede kullanılan kilit varsayımlar (Ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti, gelecek projeksiyonları, hisse senedi fiyatları gibi) ve değerlendirme metodları bağlı bulunduğumuz denetim ağına dahil değerlendirme uzmanları ile tetkik edilmiştir. Bu kapsamda, birleşmeye esas net varlıklar ile gerçeğe uygun değer arasındaki farktan ortaya çıkan pazarlıklı satın alım sonucu oluşan kazanç tutarı da tarafımızca değerlendirilmiştir.</p> <p>Ayrıca, dipnot 3'te yer alan açıklayıcı bilgilerin ve birleşme ile ilgili yapılan muhasebeleştirmelerin TFRS 3 ile uyumluluğu tarafımızca incelenmiştir.</p> |
|---|--|

4) Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan muhasebe ilke ve standartlarına uygun olarak hazırlanmış bireysel finansal tabloları bir başka bağımsız denetim şirketi tarafından tam kapsamlı denetime tabi tutulmuştur. Söz konusu şirket 20 Şubat 2017 tarihli bağımsız denetim raporunda 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar üzerinde olumlu görüş beyan etmiştir.

5) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6) Bağımsız Denetçinin Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecililiğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Bireysel finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, bireysel finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.
- Bireysel finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 16 Şubat 2018 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Seda Akkuş Tecer'dir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited

Seda Akkuş Tecer, SMMM
Sorumlu Denetçi


16 Şubat 2018
İstanbul, Türkiye

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2017 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR

| İÇİNDEKİLER | SAYFA |
|---|-------------|
| BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI | 1-2 |
| BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI | 3 |
| BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI | 4 |
| BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI | 5 |
| BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR | 6-80 |
| NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU | 6-9 |
| NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR | 10-31 |
| NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ | 32-35 |
| NOT 4 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA | 36-37 |
| NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | 38 |
| NOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR | 39 |
| NOT 7 FİNANSAL BORÇLANMALAR | 39-41 |
| NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR | 42-43 |
| NOT 9 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR | 43 |
| NOT 10 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER | 44 |
| NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER | 45-46 |
| NOT 12 STOKLAR | 46-47 |
| NOT 13 MADDİ DURAN VARLIKLAR | 47-48 |
| NOT 14 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR | 48-49 |
| NOT 15 ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR | 49-50 |
| NOT 16 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER | 51 |
| NOT 17 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE BORÇLAR | 51-56 |
| NOT 18 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR | 57-58 |
| NOT 19 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ | 59-60 |
| NOT 20 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ | 61 |
| NOT 21 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ | 61 |
| NOT 22 ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER | 62 |
| NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER | 62-63 |
| NOT 24 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER | 63 |
| NOT 25 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ | 63 |
| NOT 26 PAY BAŞINA KAZANÇ | 64 |
| NOT 27 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI | 64-66 |
| NOT 28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ | 67-75 |
| NOT 29 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) | 76-77 |
| NOT 30 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR | 77 |
| NOT 31 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ | 78-80 |

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 VE 2016

TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

| | Dipnot Referansları | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017 | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016 |
|---|------------------------|--|--|
| VARLIKLAR | | | |
| Dönen varlıklar | | 536.756.388 | 196.300.158 |
| Nakit ve nakit benzerleri | 5 | 85.428.659 | 18.145.271 |
| Finansal yatırımlar | 6 | 17.439.996 | - |
| Ticari alacaklar | | 58.606.698 | 75.970.037 |
| - İlişkili taraflardan ticari alacaklar | 8, 27 | 69.375 | - |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 8 | 58.537.323 | 75.970.037 |
| Diğer alacaklar | | 10.874.209 | 1.884.757 |
| - İlişkili taraflardan diğer alacaklar | 27 | 10.552.020 | - |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 9 | 322.189 | 1.884.757 |
| Stoklar | 12 | 357.495.590 | 97.474.032 |
| Peşin ödenmiş giderler | 10 | 3.510.998 | 2.810.481 |
| Diğer dönen varlıklar | 16 | 3.400.238 | 15.580 |
| Duran varlıklar | | 3.727.851.060 | 1.805.594.450 |
| Finansal Yatırımlar | 6 | 1.892.579 | - |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar | 15 | 78.154.513 | 400.121.328 |
| Ticari alacaklar | | 56.439.941 | 56.151.008 |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 8 | 56.439.941 | 56.151.008 |
| Diğer alacaklar | | 8.611.189 | 4.159.560 |
| - İlişkili taraflardan diğer alacaklar | 27 | 7.249.627 | 4.159.560 |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 9 | 1.361.562 | - |
| Stoklar | 12 | - | 233.059.972 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 11 | 3.532.825.000 | 1.101.376.419 |
| Maddi duran varlıklar | 13 | 30.959.255 | 2.035.021 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | | 6.050.639 | 25.347 |
| - Diğer maddi olmayan duran varlıklar | 14 | 6.050.639 | 25.347 |
| Peşin ödenmiş giderler | 10 | 10.521.361 | 6.784.116 |
| Diğer duran varlıklar | 16 | 2.396.583 | 1.881.679 |
| Toplam varlıklar | | 4.264.607.448 | 2.001.894.608 |

1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ait bireysel finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 16 Şubat 2018 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu bireysel finansal tablolar Genel Kurul'da onaylanması sonucunda kesinleşecektir.

Takip eden dipnotlar bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 VE 2016

TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

| | Dipnot Referansları | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017 | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016 |
|---|---------------------|---|---|
| KAYNAKLAR | | | |
| Kısa vadeli yükümlülükler | | 461.581.463 | 247.143.010 |
| Kısa vadeli borçlanmalar | 7 | 133.602.406 | 96.993.411 |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 7 | 295.627.546 | 85.160.868 |
| Ticari borçlar | | 13.463.959 | 10.129.277 |
| - İlişkili taraflara ticari borçlar | 8, 27 | 3.999.540 | 2.116.663 |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 8 | 9.464.419 | 8.012.614 |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar | 18 | 462.660 | 464.061 |
| Diğer borçlar | | 1.098.201 | 2.462.501 |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | 9 | 1.098.201 | 2.462.501 |
| Ertelemiş gelirler | 10 | 6.861.433 | 50.976.478 |
| Kısa vadeli karşılıklar | | 10.465.258 | 956.414 |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar | 17 | 196.090 | 114.272 |
| - Diğer kısa vadeli karşılıklar | 17 | 10.269.168 | 842.142 |
| Uzun vadeli yükümlülükler | | 1.303.403.670 | 563.823.235 |
| Uzun vadeli borçlanmalar | 7 | 1.293.166.591 | 563.258.210 |
| Ticari borçlar | | 582.128 | - |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 8 | 582.128 | - |
| Ertelemiş gelirler | 10 | 9.412.508 | - |
| Uzun vadeli karşılıklar | | 242.443 | 565.025 |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar | 18 | 242.443 | 565.025 |
| Özkaynaklar | | 2.499.622.315 | 1.190.928.363 |
| Ödenmiş sermaye | 26 | 430.091.850 | 200.000.000 |
| Sermaye düzeltme farkları | | 121.877.344 | 121.840.877 |
| Birleşme denkleştirme hesabı | | 870.289.152 | - |
| Geri Alınmış Paylar | | (189.440.968) | - |
| Paylara ilişkin primler | | 944.975 | 208.659 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler | | 247.881 | (7.724) |
| - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları) | 19 | (389.556) | (64.275) |
| - Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılmayacak farklar | 19 | 637.437 | 56.551 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler | | 1.368.741 | (560.658) |
| - Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılacak farklar | 19 | 1.265.254 | (622.325) |
| - Yabancı para çevrim farkları | 19 | 103.487 | 61.667 |
| Ortak yönetime tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi | | (4.109.167) | (4.109.167) |
| Diğer yedekler | 19 | 54.696.807 | 54.696.807 |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | 19 | 281.542.533 | 33.301.617 |
| Geçmiş yıllar karları | 19 | 441.561.956 | 615.628.763 |
| Net dönem karı | | 490.551.211 | 169.929.189 |
| Toplam kaynaklar | | 4.264.607.448 | 2.001.894.608 |

Takip eden dipnotlar bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

| | Dipnot Referansları | Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2017 | Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2016 |
|---|------------------------|--|--|
| KAR VEYA ZARAR KISMI | | | |
| Hasılat | 20 | 299.481.456 | 75.962.163 |
| Satışların Maliyeti (-) | 20 | (70.951.856) | (24.072.606) |
| Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar | | 228.529.600 | 51.889.557 |
| Genel yönetim giderleri (-) | 21 | (37.536.414) | (29.184.787) |
| Pazarlama giderleri (-) | 21 | (1.588.455) | (1.082.753) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 23 | 57.491.167 | 36.291.215 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | 23 | (77.474.944) | (18.455.043) |
| Esas Faaliyet Karı | | 169.420.954 | 39.458.189 |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler | 24 | 303.124.673 | 155.164.160 |
| İştirakler, müşterek kontrol edilen işletmeler ve bağlı ortaklıklardan diğer gelirler | 3 | 181.804.762 | - |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen müşterek yönetime tabi ortaklıkların karlarındaki paylar | 15 | (7.798.094) | 77.465.660 |
| Finansman gideri öncesi faaliyet karı | | 646.552.295 | 272.088.009 |
| Finansman gelirleri | 25 | 140.959.629 | 36.638.302 |
| Finansman giderleri (-) | 25 | (296.960.713) | (138.797.122) |
| Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı | | 490.551.211 | 169.929.189 |
| Sürdürülen faaliyetler dönem karı | | 490.551.211 | 169.929.189 |
| DÖNEM NET KARI | | 490.551.211 | 169.929.189 |
| Dönem karının dağılımı: | | | |
| Kontrol gücü olmayan paylar | | - | - |
| Ana ortaklık payları | | 490.551.211 | 169.929.189 |
| Pay Başına Kazanç | 26 | 1,14 | 0,85 |
| DİĞER KAPSAMLI GİDER | | | |
| Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar | | 255.605 | 244.628 |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları) | 18 | (325.281) | 63.457 |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılmayacak paylar | 15 | 580.886 | 181.171 |
| Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar | | 41.820 | (511.734) |
| Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kayıpları | | - | - |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılacak paylar | 15 | - | (622.325) |
| Yabancı para çevrim farkları | 15 | 41.820 | 110.591 |
| DİĞER KAPSAMLI GİDER | | 297.425 | (267.106) |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİR | | 490.848.636 | 169.662.083 |
| Toplam kapsamlı gelirin dağılımı: | | | |
| Kontrol gücü olmayan paylar | | - | - |
| Ana ortaklık payları | | 490.848.636 | 169.662.083 |

Takip eden dipnotlar bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

| ÖNCEKİ DÖNEM | Ödenmiş Sermaye | Sermaye Düzeltilme Farkları | Paylara İlişkin Primler | Tanımlanmış | Özkaynak | Yabancı Para Çevrim Farkları(2) | Yeniden | Özkaynak | Birleşme Denkleştirme Hesabı | Geri Alınmış Paylar | Kontrol Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi | Diğer Yedekler | Birikmiş Karlar | | | Özkaynaklar Toplamı |
|---|--------------------|-----------------------------------|-------------------------------|---|---|--|---|---|------------------------------------|---------------------------|--|-------------------|--|-----------------------------|----------------------------|------------------------|
| | | | | Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları(1) | Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Paylar (1) | | Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç/ Kayıpları (2) | Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Paylar (2) | | | | | Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | Geçmiş Yıllar Karları | Net Dönem Karı/(Zararı) | |
| 1 Ocak 2016 itibarıyla bakiye | 200.000.000 | 121.840.877 | 208.659 | (127.732) | (124.620) | (48.924) | - | - | - | - | (4.109.167) | 54.696.807 | 24.871.819 | 359.803.698 | 291.947.325 | 1.048.958.742 |
| Transferler | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 8.429.798 | 283.517.527 | (291.947.325) | - |
| Kar payları | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (30.000.000) | - | (30.000.000) |
| Diğer değişiklikler nedeni ile artış | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2.307.538 | - | 2.307.538 |
| Toplam kapsamlı gelir | - | - | - | 63.457 | 181.171 | 110.591 | - | (622.325) | - | - | - | - | - | - | 169.929.189 | 169.662.083 |
| 31 Aralık 2016 itibarıyla bakiye | 200.000.000 | 121.840.877 | 208.659 | (64.275) | 56.551 | 61.667 | - | (622.325) | - | - | (4.109.167) | 54.696.807 | 33.301.617 | 615.628.763 | 169.929.189 | 1.190.928.363 |
| CARİ DÖNEM | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 Ocak 2017 itibarıyla bakiye | 200.000.000 | 121.840.877 | 208.659 | (64.275) | 56.551 | 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 payları | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (148.694.742) | - | (148.694.742) |
| Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen Artış / (Azalış) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (55.342.158) | - | - | 189.440.968 | (189.440.968) | - | (55.342.158) |
| Toplam kapsamlı gelir | - | - | - | (325.281) | 580.886 | 41.820 | - | - | - | - | - | - | - | - | 490.551.211 | 490.848.636 |
| 31 Aralık 2017 itibarıyla bakiye | 430.091.850 | 121.877.344 | 944.975 | (389.556) | 637.437 | 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 |

- (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 bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 VE 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

| | Dipnot Referansları | Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2017 | Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2016 |
|--|------------------------|--|--|
| A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | | | |
| Dönem Net Karı / (Zararı) | | 490.551.211 | 169.929.189 |
| Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler | | (319.440.854) | (109.063.737) |
| Amortisman ve İtfâ Giderleri İle İlgili Düzeltmeler | 13, 14 | 4.118.612 | 745.311 |
| Değer Düşüklüğü/(İptali) İle İlgili Düzeltmeler | 12, 23 | 25.082.503 | - |
| Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler | | 7.004.847 | 750.475 |
| Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler | 25 | 75.290.926 | 18.661.912 |
| Gerçekleşmemiş Yabancı Para Kur Farkları İle İlgili Düzeltmeler | | 46.193.599 | 104.032.772 |
| Gerçeğe Uygun Değer Kazançları ile İlgili Düzeltmeler, net | 3, 24 | (202.465.724) | (124.373.570) |
| İştiraklerin Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler | 15 | 7.798.094 | (77.465.660) |
| Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler | 24 | (56.494.427) | (30.790.590) |
| Pazarlıklı Satın Alım Sonucu Oluşan Kazanç ile İlgili Düzeltmeler | 3 | (225.969.284) | - |
| Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler | | - | (624.387) |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler | | 22.527.781 | (12.138.589) |
| Stoklardaki Artış | | (4.680.142) | (37.396.822) |
| Ticari Alacaklardaki Azalış | | 58.026.266 | (53.244.271) |
| Ticari Borçlardaki Azalış | | 3.916.810 | 765.691 |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış İle İlgili Düzeltmeler | | (34.735.153) | 77.736.813 |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış) | | (8.338.843) | 2.562.767 |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) | | (26.396.310) | 75.174.046 |
| Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları | | 193.638.138 | 48.726.863 |
| Vergi Ödemeleri | | (9.763.548) | (26.406.480) |
| Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları | | (322.582) | 379.150 |
| B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI | | | |
| | | 125.247.045 | 106.993.165 |
| Bağlı ortaklıkların kontrolünün elde edilmesine yönelik alışlara ilişkin nakit çıkışları | 15 | (13.116.304) | (20.100.000) |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları | 13, 14 | (5.762.148) | (382.341) |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri | | 122.296.531 | 133.099.191 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları | | (6.459.185) | (11.873.296) |
| Alınan temettüleri | | - | 3.942.073 |
| Diğer Nakit Girişleri | 3 | 28.288.151 | 2.307.538 |
| C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | | | |
| | | (239.220.720) | (157.050.519) |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri | 7 | 378.328.706 | 264.137.009 |
| Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları | 7 | (345.933.470) | (351.407.233) |
| Ödenen temettüleri | | (148.694.742) | (30.000.000) |
| İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları | | (55.342.158) | - |
| Alınan Faiz | | 2.827.275 | 2.793.059 |
| Ödenen Faiz | 7 | (70.406.331) | (42.573.354) |
| Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Azalış | | 69.578.333 | (27.357.821) |
| D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi | | (2.294.945) | 3.237.201 |
| Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış) | | 67.283.388 | (24.120.620) |
| E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri | 5 | 18.145.271 | 42.265.891 |
| Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri | 5 | 85.428.659 | 18.145.271 |

Takip eden dipnotlar bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket’in 17 Ağustos 2012 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında, Ak-Al Gayrimenkul Geliştirme ve Tekstil Sanayii A.Ş. ("Ak-Al") ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun 136. maddesi ve Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 18, 19 ve 20. maddeleri çerçevesinde devralma suretiyle 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’e devrolunması suretiyle gerçekleştirilmesine karar verilmiş olup söz konusu birleşme işlemi Şirket’in 31 Aralık 2012 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

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

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

| | 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 | 32.185.417 |
| Diğer, halka açık hisseler dahil^(*) | 28,84 | 124.010.870 |
| Toplam ödenmiş sermaye^(**) | 100,00 | 430.091.850 |

(*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Akiş hisselerinin %26,75’lik kısmı Borsa İstanbul A.Ş. ("BIST")’de fiili dolaşımdadır.

(**) 31 Aralık 2016 ‘ya göre ödenmiş sermayede gerçekleşen artış Not 3’de açıklanmıştır.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2016 | |
|----------------------------------|----------------|--------------------|
| | Pay oranı (%) | Pay tutarı |
| Akkök Holding A.Ş. | 31,53 | 63.065.857 |
| Ali Raif Dinçkök | 20,45 | 40.910.344 |
| Nilüfer Dinçkök Çiftçi | 12,87 | 25.741.469 |
| Raif Ali Dinçkök | 6,22 | 12.430.497 |
| Diğer, halka açık hisseler dahil | 28,93 | 57.851.833 |
| Toplam ödenmiş sermaye | 100,00 | 200.000.000 |

31 Aralık 2017 ve 2016 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.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000 TL'dir (31 Aralık 2016: 500.000.000 TL). Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 430.091.850 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 430.091.850 adet paydan oluşmaktadır. (31 Aralık 2016: 200.000.000 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 200.000.000 adet paydan oluşmaktadır.)

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 30 kişidir (31 Aralık 2016: 22 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 |

| | 31 Aralık 2017 | | 31 Aralık 2016 | |
|------------------|--|--------------------------|--|--------------------------|
| | Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%) | Etkin ortaklık oranı (%) | Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%) | Etkin ortaklık oranı (%) |
| Ak Yön (*) | - | - | 100,00 | 99,99 |
| 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 | - | - |
| Akasya Çocuk | 100,00 | 100,00 | - | - |

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

(*) Ak Yön Yönetim ve Bakım Hizmetleri A.Ş. ("Ak Yön") 12 Ağustos 2011 tarihinde tescil edilerek İstanbul'da kurulmuş olup ana faaliyet konusu; bakım ve hizmetlerini, yönetimini yüklediği gayrimenkullerin konut, toplu konut, modern yerleşim birimleri, alışveriş merkezleri, ticaret ve iş merkezleri; oteller, moteller, konaklama yerleri, her türlü turizm tesisleri, sosyal amaçlı tesisler, turistik, sportif, eğitimsel ve kültürel tesislerin, sinema, tiyatro salonlarının, hastane ve huzurevlerinin amacına uygun olarak kullanılmasını temin etmek, korunması için gereken tedbirleri alıp, korunma teşkilatını kurmak ve yönetmek, gayrimenkulün bakım, onarım, gözetim, denetim hizmetlerini temin etmek ve her türlü destek ve yönetim hizmetlerini sağlamaktır.

Ak Yön ve Akyaşam Türk Ticaret Kanunu'nun 155/1-b, 156, ilgili diğer maddeleri ile Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18, 19, 20 hükümleri ve ilgili diğer mevzuat hükümleri doğrultusunda Akyaşam'ın Ak Yön'ü tüm aktif ve pasifleri ile birlikte külliyen devralması ve Akyön'ün tasfiyesiz infisahı suretiyle Akyaşam tüzel kişiliği altında kolaylaştırılmış şekilde birleşme işlemi İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde 3 Ekim 2017 tarihinde tescil ederek tamamlanmış bulunmaktadır

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, 3 Şubat 2016 tarihinde Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından alınmıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

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

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

| Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık | Faaliyet konusu | | Müteşebbis Ortak | |
|--|---|---------------------------------|--|---------------------------------|
| Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı | Gayrimenkul Yatırımları | | Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. | |
| | 31 Aralık 2017 | | 31 Aralık 2016 | |
| | 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 GYO ve Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. tarafından imzalanan proje ortaklığı sözleşmesi ile kurulmuştur. Akiş'in ortaklıktaki payı %50'dir. Proje ortaklığının amacı; İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Gümüşsuyu Mahallesi'nde proje geliştirmeye yönelik olarak bu bölgedeki çeşitli parsellerin malikleri ile gerçekleştirilecek olan kat karşılığı inşaat sözleşmelerinden doğacak hak ve yükümlülüklerin ifasıdır.

Finansal tabloların onaylanması

31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıla ait bireysel finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 16 Şubat 2018 tarihinde onaylanmıştır.

Bu bireysel 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.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a) Finansal tabloların hazırlanış şekli

Akiş, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. Bireysel finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülükler ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır.

Ayrıca bireysel finansal tablolar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket, 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren döneme ilişkin bireysel finansal tablolarını SPK'nın Seri:II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin "Yıllık ve Ara Dönem Finansal Rapor Düzenleme Yükümlülüğü" başlıklı 6. ve 7. maddeleri gereğince, 2014 yılı ilk üç aylık hesap döneminden itibaren konsolide finansal tabloları ile birlikte bireysel finansal tablolarını da hazırlamakla yükümlüdür. Şirket, bu bireysel finansal tabloları TMS 27 "Bireysel finansal tablolar" ("TMS 27") standartına uygun olarak hazırlamıştır.

b) TMS' ye uygunluk beyanı

Bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/IFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/IFRS") esas alınmıştır.

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Faaliyetlerin dönemselliği

Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren oniki aylık performans sonuçlarına, faaliyetlerinin dönemselliğinden kaynaklanan herhangi bir etki bulunmamaktadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait bireysel finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 7 Nakit Akış Tabloları (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Değişiklikler, Şirket'in, finansal tablo kullanıcılarının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülüklerdeki değişiklikleri değerlendirebilmeleri için gerekli açıklamaları, nakit akışlarından kaynaklanan değişiklikleri ve nakit akışı yaratmayan değişiklikleri içerecek şekilde sunması için TMS 7'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Dipnot açıklamalarındaki iyileştirmeler, şirketlerin finansal borçlarındaki değişiklikler için bilgi sağlamasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.

TMS 12 Gelir Vergileri: Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Muhasebeleştirilmesi (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017'de, TMS 12 Gelir Vergileri standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler gerçeğe uygun değeri ile ölçülen borçlanma araçlarına ilişkin ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmesi konusunda açıklık getirmektedir. Değişiklikler; gerçekleşmemiş zararlar için ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi hükümleri konusunda, uygulamadaki mevcut farklılıkları gidermeyi amaçlamaktadır. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak, değişikliklerin ilk kez uygulandığı dönem, karşılaştırmalı sunulan ilk dönemin açılış özkaynaklarındaki etki, açılış geçmiş yıllar karları/zararları ve diğer özkaynak kalemleri arasında ayrıştırılmadan, açılış geçmiş yıllar karları/zararlarında (ya da uygun olması durumunda bir diğer özkaynak kaleminde) muhasebeleştirilebilecektir. Şirket bu muafiyeti uygulaması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklama yapacaktır. Değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmayacaktır.

TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

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

- TFRS 12 "Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar": Bu değişiklik, işletmenin, TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler uyarınca satış amaçlı olarak sınıflandırılan ya da elden çıkarılacak varlık grubuna dahil olup satış amaçlı olarak sınıflandırılan bağlı ortaklık, iştirak veya iş ortaklıklarındaki payları için özet finansal bilgileri açıklaması gerekeceğine açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.
- Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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. Erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 15'e geçiş için iki alternatif uygulama sunulmuştur; tam geriye dönük uygulama veya modifiye edilmiş geriye dönük uygulama. Modifiye edilmiş geriye dönük uygulama tercih edildiğinde önceki dönemler yeniden düzenlenmeyecek ancak mali tablo dipnotlarında karşılaştırmalı rakamsal bilgi verilecektir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

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 ve standardın tüm gerekliliklerinin erken uygulamasına izin verilmektedir. 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. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017’de, TFRS 4 ‘Sigorta Sözleşmeleri’ standardında değişiklikler yayınlamıştır. 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 uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

KGK’nın 19 Aralık 2017’de yayınladığı 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 muhasebeleştirdiği 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 uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

KGK Aralık 2017’de, TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayınlamıştır. 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 uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

TMS 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 değişiklikte KGK, TFRS 9’un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9’u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleşmediği 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

Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

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

KGK Aralık 2017’de, TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında değişiklik yayınlamıştır. 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 uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

TFRS 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 uygulanacaktır.
- 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 uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar 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. Şirket bireysel 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 Gerekçeleri’nde açıklandığı üzere, üzerlerinde faiz oranı belirtilmeyen kısa vadeli ticari alacak ve borçlar, iskonto etkisinin önemsiz olduğu durumlarda, fatura tutarından gösterilebilecektir. Değişiklikler derhal uygulanacaktır

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler (Devamı)

Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi

UFRS 16 Kiralama İşlemleri

UMSK Ocak 2016'da UFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardı yayınlanmıştır. 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. UFRS 16, UMS 17 ve UMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 15 "Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat" standardı da uygulandığı sürece UFRS 16 için erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler

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

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

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

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 uygunsuz, özkaynak kaleminin diğer bir unsurunun) açılış bakiyesine bir düzeltme olarak kaydetmek suretiyle geriye dönük olarak uygulayabilir.

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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 UFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe Politikalarındaki 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.

Şirket, 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 dağıtımı) 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.

Şirket, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan bireysel finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

2.4.1 Bireysel finansal tablolarda özkaynak yöntemi

Özkaynak yöntemi; yatırımın başlangıçta elde etme maliyeti ile muhasebeleştirildiği ve sonrasında bu tutarın yatırım yapılan işletmenin net varlıklarında yatırımcı işletmenin payına düşen kısmı yansıtabilecek şekilde düzeltildiği bir muhasebe yöntemidir. Yatırımcı işletmenin kâr veya zararı, yatırım yapılan işletmenin kâr veya zararından kendisine düşen payı; yatırımcı işletmenin diğer kapsamlı kârı, yatırım yapılan işletmenin diğer kapsamlı kârından kendisine düşen payı kapsamaktadır.

Bağlı ortaklıklar ve iştirak, finansal tablolarını, finansal tabloların tarihi itibarıyla ve yeknesak muhasebe ilke ve uygulamaları gözetilerek en son yıllık finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları ve hesaplama yöntemleri kullanılarak hazırlanmıştır.

Bağlı ortaklıkların veya iştirakin faaliyet sonuçları, satın alma, elden çıkarma veya ortaklık oluşumu işlemlerine uygun olarak söz konusu işlemlerin geçerlilik tarihlerinde dahil edilmiş veya hariç bırakılmışlardır.

Bir yatırım, yatırım yapılan işletmenin bağlı ortaklık veya iştirak niteliği kazandığı tarihten itibaren özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilir. Yatırımın ediniminde, yatırımın elde etme maliyeti ile bağlı ortaklık veya iştirakin tespit edilebilen net varlık, borç ve koşullu borçlarının net gerçeğe uygun değerinden işletmeye düşen pay arasındaki her türlü fark, aşağıdaki şekilde muhasebeleştirilir:

- Bir bağlı ortaklığa veya iştirake yapılan yatırım ile ilgili katlanılan satın alma maliyeti, iktisap edilen bağlı ortaklık veya iştirakin satın alma tarihindeki tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerine dağıtılır. Satın alma maliyeti ile iktisap edilen bağlı ortaklık veya iştirakin tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark şerefiye olarak yatırımın defter değerine dahil edilir. Bununla birlikte, söz konusu şerefiyeden amortisman ayrılmasına izin verilmez.
- İştirakin veya iş ortaklığının tanımlanabilir varlık ve borçlarının net gerçeğe uygun değerinden işletmenin payına düşen kısmın yatırımın elde etme maliyetini aşan tutarı, yatırımın edinildiği dönemde iştirakin veya iş ortaklığının kâr veya zararındaki işletmeye düşen payın belirlenmesinde, gelirlere dahil edilir.

Müşterek faaliyetler

Şirket, Not 1'de detayı açıklanan proje ortaklık anlaşmasının türünü değerlendirmiş ve müşterek faaliyet olduğuna karar vermiştir. Şirket'in bireysel finansal tablolarında müşterek faaliyetlere konu proje ortaklıkları, TFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar" standardının 20. maddesinde tanımlanan yöntemi kullanarak muhasebelemektedir. Müşterek faaliyet katılımcısı, müşterek faaliyetteki payına ilişkin olarak aşağıdakileri muhasebeleştirir:

- a) Müştereken elde bulundurulmuş varlıklardaki payı da dâhil olmak üzere varlıklarını,
- b) Müştereken katlanılan borçlardaki payı da dâhil olmak üzere borçlarını,
- c) Müşterek faaliyetten kaynaklanan çıktıya ilişkin payının satışından doğan hasılatını,
- d) Müşterek faaliyet tarafından çıktının satışından doğan hasılatın kendine düşen payı ve
- e) Müştereken katlanılan giderlerdeki payı da dâhil olmak üzere giderlerini.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.2 Bölümlere göre raporlama

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

2.4.3 İlişkili taraflar

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

2.4.4 Kur değişiminin etkileri

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

2.4.5 Finansal araçlar

Sınıflandırma

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerleri ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklardan; finansal yükümlülükleri ise ticari borçlar ve finansal borçlardan oluşmaktadır.

i) *Türev olmayan finansal araçlar*

Şirket, mevduatlarını oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Diğer bütün finansal varlıklar, Şirket'in ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf durumuna geldiği işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır. Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım-satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarmaktadır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıklardan yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak kaydedilmektedir.

Türev olmayan finansal varlıklar finansal durum tablosuna ilk olarak doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri dahil edilerek piyasa değerleri ile yansıtılmaktadır. Finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde aşağıda belirtildiği gibi değerlendirilmektedir

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarar'a yansıtılan finansal varlıklar, "Alım satım amaçlı finansal varlıklar", "Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan finansal varlıklar" ve "Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar" olmak üzere üçe ayrılmaktadır.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Alım satım amaçlı finansal varlıklar, piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki

dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar, finansal durum tablosuna ilk olarak işlem maliyetleri de dahil olmak üzere maliyet değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar, ticari ve diğer alacaklar ile vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar ve gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır.

Satılmaya hazır finansal varlıkların müteakip değerlemesi rayiç değerleri üzerinden yapılmaktadır. Ancak, rayiç değerleri güvenilir bir şekilde tespit edilemiyorsa, sabit bir vadesi olanlar için iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedel üzerinden; sabit bir vadesi olmayanlar için gerçeğe uygun değer fiyatlandırma modelleri veya iskonto edilmiş nakit akış teknikleri kullanılarak değerlendirilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan ve menkul kıymetlerin etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ifade eden gerçekleşmemiş kar veya zararlar özkaynak kalemleri içerisinde "Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu" hesabı altında gösterilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıklar elden çıkarılmaları durumunda gerçeğe uygun değer uygulaması sonucunda özkaynak hesaplarında oluşan değer, dönem kar/zararına yansıtılmaktadır.

Vadesine kadar elde tutulacak finansal varlıklar

Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar vadesine kadar saklama niyetiyle elde tutulan ve fonlama kabiliyeti dahil olmak üzere vade sonuna kadar elde tutulabilmesi için gerekli koşulların sağlanmış olduğu, sabit veya belirlenebilir ödemeleri ile sabit vadesi bulunan ve banka kaynaklı krediler ile alacaklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Vadeye kadar elde tutulacak menkul değerler, iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti ile değerlemeye tabi tutulmakta ve varsa değer azalışı için karşılık ayrılmaktadır.

Vadeye kadar elde tutulacak menkul değerlerden kazanılan faiz gelirleri faiz gelir tablosunda faiz geliri olarak muhasebeleştirilir.

Şirket'in vadeye kadar tutulacak finansal varlığı bulunmamaktadır.

Nakit ve nakit benzerleri

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

ii) *Türev olmayan finansal yükümlülükler*

Finansal borçlar

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

2.4.6. Netleştirme

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

2.4.7. Hisse senedi ihraç primleri

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

2.4.8. Ödenmiş sermaye

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

2.4.9. Temettüleri

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

2.4.10. Pay başına kazanç

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

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

2.4.11. Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

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

2.4.12. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

2.4.13. Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Kiralayan durumunda Şirket

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

Kiracı durumunda Şirket

Finansal kiralama işlemleri

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

2.4.14. Vergilendirme

Kurumlar vergisi

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

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır. Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Ak Yön ve Karlıtepe ise, kurumlar vergisi mükellefidir.

2.4.15. Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

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

23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 4.732 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2016: 4.297 TL).

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

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

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

İzin Hakları

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.16. Stoklar

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

2.4.17. Ticari alacaklar ve borçlar

Şirket tarafından bir alıcıya ürün ya da hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar, tahakkuk etmemiş finansman gelirlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin önemsiz olması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Şirket, tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

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

2.4.18. Avanslar

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.19. Borçlanma maliyetleri

Bir özellikli varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen genel ve özel amaçlı alınmış borçların maliyetleri, ilgili varlığın maliyetinin bir parçası olarak, bu varlıkları amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilmesi için gerekli süre boyunca aktifleştirilir.

Özellikli varlıklar amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilebilmesi zorunlu olarak uzun bir süreyi gerektiren varlıklardır. Özellikli varlıklarla ilgili alınmış harcanması beklenen özel amaçlı borçların geçici olarak nemalandırılması ile kazanılan yatırım geliri, aktifleştirme koşullarını sağlayan borçlanma maliyetlerinden düşülür.

Diğer borçlanma maliyetleri oluştuğu dönemde gider olarak muhasebeleştirilirler.

2.4.20. Maddi duran varlıklar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

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

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

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

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.21. Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar, erişim hizmetleri ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 5 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir.

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

2.4.22. Varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal varlıklar

Şirket, her raporlama tarihinde, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Şirket, ilgili değer düşüklüğü tutarını tespit eder.

Bir finansal varlık veya finansal varlık grubu, yalnızca ilgili varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın ("zarar/kayıp olayı") meydana geldiğine ve söz konusu zarar olayının (veya olaylarının) ilgili finansal varlığın veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki etkisi sonucunda değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğüne uğrar ve değer düşüklüğü zararı oluşur. İleride meydana gelecek olaylar sonucunda oluşması muhtemel kayıplar, olasılığın yüksekliğine bakılmaksızın muhasebeleştirilmez.

Finansal olmayan varlıklar

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

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

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir.

Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.4.23. Hasılatın kaydedilmesi

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

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

2.4.24. Faiz geliri

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

2.4.25. Temettü geliri

Temettü almaya hak kazanıldığında finansal tablolara gelir olarak kaydedilir.

2.4.26. Temettü dağıtımı

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

2.4.27. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

a) *Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller*

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirilmesinde maliyet yöntemi esastır. Bu maliyetler; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

a) *Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)*

Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştirilince kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Günlük hizmet maliyetleri esas itibarıyla işçilik ve sarf malzemelerinden oluşmakla birlikte, küçük parçalara ilişkin maliyetleri de içerebilir. Bu tür harcamalar genellikle ilgili gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları olarak nitelendirilir.

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir (Not 24).

b) *Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller*

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

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

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

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 31).

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihli yıllık finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlarda tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

a) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:

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

Akbatı AVM

Şirket'in; 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarı ile faal olan 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.

31 Aralık 2017 tarihi itibarı ile Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Terra") tarafından hazırlanan 29 Aralık 2017 tarihli ve 2017/003 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile 912.050.000 TL olarak belirlenmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

31 Aralık 2016 tarihi itibari ile Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Terra") tarafından hazırlanan 31 Aralık 2016 tarihli ve 2016/004 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yöntemi ile 893.721.000 TL olarak belirlenmiştir.

| | İskonto oranı | Yıllık kira artış oranı | Kapitalizasyon oranı |
|----------------|---------------|-------------------------|----------------------|
| 31 Aralık 2017 | %11 | %3 | %8 |

Akasya AVM

Şirket'in; 31 Aralık 2017 tarihi itibari 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.

31 Aralık 2017 tarihi itibari ile Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("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 |
|----------------|---------------|-------------------------|----------------------|
| 31 Aralık 2017 | %11 | %3 | %8 |

Uşaklıgil

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

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.

31 Aralık 2016 tarihi itibari ile Uşaklıgil Projesi'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Terra") tarafından hazırlanan 31 Aralık 2016 tarihli ve 2016/006 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Uşaklıgil Projesi'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda maliyet yaklaşımı yöntemi ile 155.605.000 TL olarak belirlenmiştir. 31 Aralık 2016 itibariyle henüz inşai faaliyetler bitmediği için bu yöntemle hesaplanan değer "geliştirilmiş arsa değeri" olarak kabul edilmiştir.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

Çerkezköy bina ve arsaları

Şirket'in, 31 Aralık 2016 tarihi itibari, Tekirdağ ili, Çerkezköy İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi, Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi'nde kain 29K2D pafta, 956 Ada 22 Parsel üzerinde 134.135 m² yüzölçümüne sahip arsası Şirket ile Yılmaz Redüktör Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 22 Kasım 2016 tarihinde imzalanan ‘Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi’ne istinaden 2 Şubat 2017 tarihinde satılmıştır. İlgili arsanın 31 Aralık 2016 tarihli gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde satış vaadi sözleşmesindeki satış bedeli olan 15.425.546 ABD tutarı dikkate alınmış olup 52.050.419 TL değerine ulaşılmıştır.

Komili fabrika

Şirket, Kocaeli ili, Gebze İlçesi, Balçık Köyü, G22B14C4B Pafta, 177 ada, 15 parselde bulunan 67.907,47 m² arsa üzerindeki yatırım amaçlı gayrimenkulünü, 1 Aralık 2017 tarihinde 23.728.813,56 ABD Doları + KDV bedel (KDV Dahil 28.000.000,00-ABD Doları) ile 5M İnşaat Tekstil İthalat İhracat Sanayi Limited Şirketi'ne satmıştır.

Mecidiyeköy

Şirket'in 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

Şirket'in 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

Şirket'in 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.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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 düşünüldükçe, Akiş GYO Yönetim Kurulu'nun 8 Eylül 2016 tarihinde almış olduğu Yönetim Kurulu kararı ile ilgili mevzuat hükümleri dahilinde, 30 Haziran 2016 bilançoları esas alınarak Saf GYO'nun tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde Akiş GYO tarafından devralınması suretiyle, Saf GYO ile Akiş GYO bünyesinde birleşmesine karar verilmiştir.

Gerekli izinlerin alınmasını takiben, Şirketimizin 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 birleşmesine 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'in 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 sözkonusu 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.

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

Şirket, 18 Ocak 2017 tarihine kadar Saf GYO'yu özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarda takip etmiştir.

Birleşme tarihinde; Saf GYO'nun bilançosunda yer alan varlık ve yükümlülükleri Akiş 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ (Devamı)

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

| | 2017 | 2016 |
|---|--------------------|---------------------|
| Açılış bakiyesi, 1 Ocak | 337.113.225 | 264.875.833 |
| Kar ve zarardaki paylar | (9.121.184) | 76.801.790 |
| Geri alınmış paylar | (32.924.365) | - |
| Diğer kapsamlı gelirdeki paylar | - | (622.325) |
| Temettü | - | (3.942.073) |
| Kapanış bakiyesi, 18 Ocak 2017 ve 31 Aralık 2016 | 295.067.676 | 337.113.225 |
| 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.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(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 |
|--|----------------------|-------------------|----------------------|
| Dönen Varlıklar | 115.192.857 | 6.690.589 | 121.883.446 |
| Nakit ve 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 İlgili 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 |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 211.001.280 | - | 211.001.280 |
| Finansal Borçlar | 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 Borçlar | 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 |

Birleşme işleminden kaynaklanan kazanç ile ilgili mutabakatın detayı aşağıdaki gibidir:

| | |
|---|--------------------|
| Birleşmeye esas net varlıklar | 1.498.786.781 |
| Şirket'in gerçeğe uygun değeri | 1.272.817.497 |
| Birleşme işleminden kaynaklanan kazanç | 225.969.284 |

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ (Devamı)

31 Aralık 2017 tarihi itibarı ile gelir tablosunda açıklanan "İştirakler, Müşterek Kontrol Edilen İşletmeler ve Bağlı Ortaklıklardan Diğer Gelirler" hesabının detayı aşağıda açıklanmıştır:

| | 1 Ocak – 31 Aralık 2017 |
|--|------------------------------------|
| İştirakler, Müşterek Kontrol Edilen İşletmeler ve Bağlı Ortaklıklardan Diğer Gelirler | |
| Birleşme işleminden kaynaklanan kazanç | 225.969.284 |
| Daha önceden alınan payların şirket gerçeğe uygun değerine getirilmesinin etkisi | (44.164.522) |
| | 181.804.762 |

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2016 |
|------------------------------------|-----------------------|
| Açılış bakiyesi, 1 Ocak | 264.875.833 |
| Kar ve zarardaki paylar | 6.393.478 |
| Diğer kapsamlı giderdeki paylar | (622.325) |
| Temettü (*) | (3.942.073) |
| Kapanış bakiyesi, 31 Aralık | 266.704.913 |

(*) Şirket, Saf GYO'nun 28 Mart 2016 tarihli 2015 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı kararına istinaden ortaklara dağıtılacak toplam 20.000.000 TL tutarındaki temettüden, Akış GYO'nun %19,71'lik pay oranı dahilinde toplam 3.942.073 TL tutarında temettü almıştır.

| | 1 Ocak - 31 Aralık 2016 |
|---|------------------------------------|
| Hasılat | 200.590.874 |
| Brüt kar | 164.858.744 |
| Esas faaliyet karı | 560.167.133 |
| Vergi öncesi karı | 390.090.168 |
| Vergi sonrası karı | 389.917.387 |
| Ana ortaklık payları dönem karı | 389.917.387 |
| Saf GYO'nun dönem karında şirket payı (%19,71) | 76.852.717 |

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

Şirket yönetimi faaliyet bölümlerini "Akbatı Projesi", "Akasya Projesi" ve "Arsalar" 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. "Arsalar" faaliyet bölümünü ise, Şirket'in sahip olduğu ve Türkiye'nin çeşitli yerlerinde bulunan arsalar ve kentsel dönüşüm kapsamında portföye dahil edilen gayrimenkullerden oluşturmaktadır.

| 1 Ocak - 31 Aralık 2017 | Akbatı Projesi | Akasya Projesi | Arsalar | Dağıtılmamış | Toplam |
|--|-------------------|--------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| Grup dışı hasılat | 85.236.121 | 205.049.443 | 9.195.892 | - | 299.481.456 |
| Satışların maliyeti (-) | (24.402.846) | (46.549.010) | - | - | (70.951.856) |
| Ticari faaliyetlerden brüt kar | 60.833.275 | 158.500.433 | 9.195.892 | - | 228.529.600 |
| Pazarlama giderleri (-) | (794.228) | (794.227) | - | - | (1.588.455) |
| Genel yönetim giderleri (-) | (1.602.463) | (10.555.132) | (5.651.647) | (19.727.172) | (37.536.414) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 8.455.697 | 4.004.678 | 42.660.155 | 2.370.637 | 57.491.167 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | (9.623.165) | (3.339.203) | (62.306.080) | (2.206.496) | (77.474.944) |
| Esas faaliyet karı/(zararı) | 57.269.116 | 147.816.549 | (16.101.680) | (19.563.031) | 169.420.954 |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | 18.044.248 | 207.812.465 | 77.267.960 | - | 303.124.673 |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen Yatırımlardan gelirler | 109.050 | 1.077.351 | 136.689 | (9.121.184) | (7.798.094) |
| İştirakler, Müşterek Kontrol Edilen İşletmeler ve Bağlı Ortaklıklardan Diğer Gelirler (Giderler) | - | - | - | 181.804.762 | 181.804.762 |
| Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı) | 75.422.414 | 356.706.365 | 61.302.969 | 153.120.547 | 646.552.295 |
| Finansman gelirleri | 490.479 | 100.792.250 | 2.474.884 | 37.202.016 | 140.959.629 |
| Finansman giderleri (-) | (1.945.148) | (148.517.792) | (19.987.063) | (126.510.710) | (296.960.713) |
| Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı) | 73.967.745 | 308.980.823 | 43.790.790 | 63.811.853 | 490.551.211 |
| Dönem karı/(zararı) | 73.967.745 | 308.980.823 | 43.790.790 | 63.811.853 | 490.551.211 |

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

| 1 Ocak - 31 Aralık 2016 | Akbatı projesi | Arsalar | Dağıtılmamış | Toplam |
|--|--------------------|-------------------|---------------------|--------------------|
| Grup dışı hasılat | 73.501.336 | 2.460.827 | - | 75.962.163 |
| Satışların maliyeti (-) | (24.072.606) | - | - | (24.072.606) |
| Ticari faaliyetlerden brüt kar | 49.428.730 | 2.460.827 | - | 51.889.557 |
| Genel yönetim giderleri (-) | (989.613) | (9.662.260) | (18.532.914) | (29.184.787) |
| Pazarlama giderleri (-) | (1.082.753) | - | - | (1.082.753) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 7.461.250 | 28.829.965 | - | 36.291.215 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | (4.353.813) | (13.483.912) | (617.318) | (18.455.043) |
| Esas faaliyet karı/(zararı) | 50.463.801 | 8.144.620 | (19.150.232) | 39.458.189 |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | 114.250.275 | 40.913.885 | - | 155.164.160 |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından zararlarından payları | - | - | 77.465.660 | 77.465.660 |
| Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı | 164.714.076 | 49.058.505 | 58.315.428 | 272.088.009 |
| Finansman gelirleri | 11.992.592 | - | 24.645.710 | 36.638.302 |
| Finansman giderleri (-) | (35.072.062) | (37.618.133) | (66.106.927) | (138.797.122) |
| Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı | 141.634.606 | 11.440.372 | 16.854.211 | 169.929.189 |
| Dönem net karı | 141.634.606 | 11.440.372 | 16.854.211 | 169.929.189 |

| | 31 Aralık 2017 | | 31 Aralık 2016 | |
|----------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| | Varlık | Yükümlülük | Varlık | Yükümlülük |
| Akbatı Projesi | 922.123.378 | 6.904.702 | 899.609.711 | 15.325.202 |
| Akasya Projesi | 2.528.821.349 | 752.717.653 | - | - |
| Arsalar | 730.674.882 | 409.301.763 | 747.434.881 | 452.382.003 |
| Beyaz Kule | - | - | 29.446 | 30.879 |
| Dağıtılmamış | 82.987.839 | 596.061.015 | 354.820.570 | 343.228.161 |
| Toplam | 4.264.607.448 | 1.764.985.133 | 2.001.894.608 | 810.966.245 |

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin yatırım harcamaları ve amortisman giderleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2017 | | 31 Aralık 2016 | |
|----------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| | Yatırım harcamaları | Amortisman giderleri | Yatırım harcamaları | Amortisman giderleri |
| Arsalar | 13.015.128 | - | 28.713.412 | - |
| Akbatı Projesi | 1.468.417 | 625.416 | 674.220 | 325.099 |
| Akasya Projesi | 3.675.281 | 2.820.792 | - | - |
| Dağıtılmamış | 3.155.756 | 672.404 | 85.846 | 420.212 |
| Toplam | 21.314.582 | 4.118.612 | 29.473.478 | 745.311 |

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Kasa | 17.650 | 25.281 |
| Banka | | |
| - Vadesiz mevduat | 970.721 | 700.542 |
| - Vadeli mevduat | 84.440.288 | 17.419.448 |
| | 85.428.659 | 18.145.271 |

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---------------|-------------------|-------------------|
| 30 güne kadar | 85.428.659 | 18.145.271 |
| | 85.428.659 | 18.145.271 |

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

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|------------|-------------------|------------------|
| ABD Doları | 73.808.326 | 1.000.580 |
| Avro | 1.540 | 3.612 |
| | 73.809.866 | 1.004.192 |

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla bireysel nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|-------------------|-------------------|
| Nakit ve nakit Benzerleri | 85.428.659 | 18.145.271 |
| Eksi: Bloke mevduatlar | - | - |
| Nakit akım tablosundaki hazır değerler | 85.428.659 | 18.145.271 |

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

| | 31 Aralık 2017 (%) | 31 Aralık 2016 (%) |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
| ABD Doları | 3,5 - 4,35 | 2,45 |
| Türk Lirası | 14,5 - 14,75 | 10,40 |

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 6 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---------------------------------------|-------------------|----------------|
| Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri(*) | 17.439.996 | - |
| | 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 şirketin serbest kullanımındadır. Akbatı AVM kira alacaklarının 1/3'ü Yapı Kredi'ye temlikli olup, kalan tutar tutar şirketin serbest kullanımındadır. İlgili bakiyeler sırasıyla, 16.839.808 TL ve 600.188 TL'dir.

Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|------------------|----------------|
| Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. Ve Tic. A.Ş. | 1.892.579 | - |
| | 1.892.579 | - |

(*) Akiş GYO'nun Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. ve Tic. A.Ş.'deki payı %10'dur.

NOT 7 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--|----------------------|----------------------|
| Finansal borçlanmalar | | |
| Banka kredileri | 98.929.591 | 90.831.735 |
| Finansal kiralama yükümlülükleri | 34.672.815 | 6.161.676 |
| Kısa vadeli finansal borçlanmalar | 133.602.406 | 96.993.411 |
| Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları | 295.627.546 | 85.160.868 |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 295.627.546 | 85.160.868 |
| Banka kredileri | 1.252.443.049 | 563.170.629 |
| Finansal kiralama yükümlülükleri | 40.723.542 | 87.581 |
| Uzun vadeli finansal borçlanmalar | 1.293.166.591 | 563.258.210 |
| 1 Ocak 2017 itibariyle toplam finansal yükümlülükler | | 745.412.489 |
| İşletme birleşmesi ile gelen | | 919.254.844 |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri | | 378.328.706 |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit çıkışları | | (345.933.470) |
| Ödenen faiz | | (70.406.331) |
| Tahakkuk | | 28.261.380 |
| Kur Farkı | | 67.478.925 |
| 31 Aralık 2017 itibariyle toplam finansal yükümlülükler | | 1.722.396.543 |

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 7 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

a) Banka kredileri

| | 31 Aralık 2017 | | | 31 Aralık 2016 | | |
|--|-------------------------------------|-----------------------------|-------------|-------------------------------------|-----------------------------|-------------|
| | Yıllık efektif faiz oranı (%) | Orijinal yabancı para | TL | Yıllık efektif faiz oranı (%) | Orijinal yabancı para | TL |
| Kısa vadeli finansal borçlanmalar: | | | | | | |
| TL krediler | 17,05 | 98.929.591 | 98.929.591 | 16,05 | 30.147.949 | 30.147.949 |
| Avro cinsinden krediler | - | - | - | 2,84 | 16.357.257 | 60.683.786 |
| | | 98.929.591 | | | 90.831.735 | |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları: | | | | | | |
| TL krediler | 15,01 | 42.493.251 | 42.493.251 | - | - | - |
| ABD Doları cinsinden krediler | 4,90 | 48.704.920 | 183.710.087 | 6,19 | 17.685.598 | 62.239.156 |
| Avro cinsinden krediler | 3,92 | 15.374.645 | 69.424.208 | 4,66 | 6.178.526 | 22.921.712 |
| | | 295.627.546 | | | 85.160.868 | |
| Uzun vadeli finansal borçlanmalar: | | | | | | |
| ABD Doları cinsinden krediler | 5,16 | 181.407.864 | 684.252.322 | 6,19 | 93.165.043 | 327.866.419 |
| Avro cinsinden krediler | 4,66 | 39.164.857 | 176.848.913 | 4,66 | 52.209.373 | 193.691.551 |
| TL cinsinden krediler | 15,52 | 391.341.815 | 391.341.814 | 10,17 | 41.612.659 | 41.612.659 |
| | | 1.252.443.049 | | | 563.170.629 | |

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 7 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|-------------------------|----------------------|--------------------|
| Banka kredileri: | | |
| 2018 | - | 149.209.843 |
| 2019 | 698.623.181 | 67.231.502 |
| 2020 | 124.181.083 | 61.228.059 |
| 2021 ve sonrası | 429.638.785 | 285.501.225 |
| | 1.252.443.049 | 563.170.629 |

Değişken ve sabit faiz oranlarına sahip vadeli TL ve yabancı para cinsinden kredilerinin 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri ile kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

| | <u>Kayıtlı değer</u> | | <u>Gerçeğe uygun değer</u> | |
|-----------------------|----------------------|----------------|----------------------------|----------------|
| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
| Finansal borçlanmalar | 1.722.396.543 | 745.412.489 | 1.748.291.657 | 803.288.371 |

b) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin vadeleri 3 yıldan azdır.

Brüt finansal kiralama yükümlülükleri - minimum kira ödemeleri:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|-------------------|------------------|
| 1 yıla kadar | 38.760.725 | 6.384.620 |
| 1 - 3 yıl | 42.859.952 | 87.581 |
| Finansal kiralama yükümlülükleri gerçekleşmemiş finansman gideri | (6.224.320) | (222.944) |
| Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri | 75.396.357 | 6.249.257 |

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin vade kırılımları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|-------------------|------------------|
| 1 yıla kadar | 34.672.815 | 6.161.676 |
| 1 - 3 yıl | 40.723.542 | 87.581 |
| Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri | 75.396.357 | 6.249.257 |

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin tamamı ABD Doları cinsinden olup yıllık ortalama etkin faiz oranları %8,55'dir (31 Aralık 2016: %8,9).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|-------------------|-------------------|
| Alacak senetleri | 50.825.003 | 76.622.433 |
| Alıcılar | 21.908.300 | 10.779.021 |
| İlişkili taraflardan alacaklar (Not 27) | 69.375 | - |
| | 72.802.678 | 87.401.454 |
| Eksi: Şüpheli ticari alacaklar | (10.542.036) | (7.529.945) |
| Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri | (3.653.944) | (3.901.472) |
| | 58.606.698 | 75.970.037 |

Şüpheli ticari alacaklar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

| | 2017 | 2016 |
|--------------------------------------|---------------------|--------------------|
| Açılış bakiyesi, 1 Ocak | (7.529.945) | (6.969.719) |
| Birleşme etkisi | (2.334.752) | - |
| Dönem karşılık gideri (Not 23) | (1.692.724) | (842.938) |
| Konusu kalmayan karşılıklar (Not 23) | 1.015.385 | 282.712 |
| Kapanış bakiyesi, 31 Aralık | (10.542.036) | (7.529.945) |

Uzun vadeli ticari alacaklar

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|-------------------|-------------------|
| Alacak senetleri | 59.735.104 | 61.170.130 |
| Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri | (3.295.163) | (5.019.122) |
| | 56.439.941 | 56.151.008 |

Kısa vadeli ticari borçlar

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tedarikçilere borçlar | 9.464.419 | 6.535.528 |
| İlişkili taraflara borçlar (Not 27) | 3.999.540 | 2.116.663 |
| Borç senetleri | - | 1.477.086 |
| | 13.463.959 | 10.129.277 |

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Uzun vadeli ticari borçlar | | |
| Tedarikçilere borçlar | 582.128 | - |
| | 582.128 | - |

NOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|----------------|------------------|
| İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar | | |
| Müşterilerden diğer alacaklar | - | 1.363.156 |
| Verilen depozito ve teminatlar | - | 370.115 |
| Diğer | 322.189 | 151.486 |
| | 322.189 | 1.884.757 |

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|------------------|----------------|
| İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar | | |
| Verilen depozito ve teminatlar | 1.361.562 | - |
| | 1.361.562 | - |

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar

| | | |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Ödenecek vergi ve fonlar | 934.124 | 2.156.573 |
| Sosyal güvenlik prim borçları | 164.077 | 119.120 |
| Diğer | - | 186.808 |
| | 1.098.201 | 2.462.501 |

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 10 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|------------------|------------------|
| Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler | | |
| Proje kapsamında verilen avanslar | 1.306.159 | 2.572.840 |
| Tedarikçilere verilen avanslar | 2.103.377 | - |
| Diğer | 101.462 | 237.641 |
| | 3.510.998 | 2.810.481 |

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

| | | |
|---------------------------------------|-------------------|------------------|
| Proje kapsamında verilen avanslar (*) | 10.521.361 | 6.784.116 |
| | 10.521.361 | 6.784.116 |

(*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla proje kapsamında verilen avanslar, Akış - Mudanya Adi Ortaklığı'nın Beykoz Arsaları kapsamında verdiği uzun vadeli avansları içermektedir.

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--|------------------|-------------------|
| Kısa vadeli ertelenmiş gelirler | | |
| Alınan avanslar – Akasya Projesi | 2.664.840 | - |
| Katkı Payı gelirleri(*) | 2.534.965 | - |
| Alınan avanslar - Akbatı Projesi | 1.661.628 | 572.379 |
| Alınan avanslar - Beyaz Kule Projesi | - | 30.879 |
| Alınan avanslar – Arsalar (**) | - | 50.373.220 |
| | 6.861.433 | 50.976.478 |

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

(**) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla alınan avanslar Şirket'in Yılmaz Redüktör Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile 22 Kasım 2016 tarihinde imzaladığı ve Tekirdağ ili, Çerkezköy İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi, Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi'nde kain 29K2D pafta, 956 Ada 22 Parsel üzerinde 134.135 m²'lik arsanın Satış Vaadi Sözleşmesi'ne istinaden aldığı avanslardan oluşmaktadır.2017 yılı içerisinde ilgili satış işleminin faturası kesilerek avans hesabı kapatılmıştır.

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--|------------------|----------------|
| Uzun vadeli ertelenmiş gelirler | | |
| Katkı Payı gelirleri(*) | 9.412.508 | - |
| | 9.412.508 | - |

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

| | 2017 | 2016 |
|--|----------------------|----------------------|
| Dönem başı kayıtlı değer, 1 Ocak | 1.101.376.419 | 1.042.190.000 |
| Dönem içi ilaveler | | |
| - Direkt alımlar | 6.459.185 | 11.873.296 |
| İşletme birleşmeleri ile edinimler | 2.266.300.211 | - |
| Gerçeğe uygun değer artışları (Not 24) | 246.630.246 | 124.373.570 |
| Aktifleştirilen finansman giderleri | 8.187.722 | 12.352.854 |
| Çıkışlar | (96.128.783) | (89.413.301) |
| Net kayıtlı değer, 31 Aralık | 3.532.825.000 | 1.101.376.419 |

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin Şirket bazında hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak 2017 | İşletme birleşmesi ile gelen | İlaveler | Çıkışlar | Gerçeğe uygun değer artışları (Not 24) | 31 Aralık 2017 |
|--|----------------------|------------------------------------|-------------------|---------------------|---|----------------------|
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | | | | | | |
| Akbatı AVM | 893.721.000 | - | 284.752 | - | 18.044.248 | 912.050.000 |
| Uşaklıgil Projesi | 155.605.000 | - | 11.356.429 | - | 19.428.571 | 186.390.000 |
| Çerkezköy bina ve arsaları | 52.050.419 | - | - | (52.050.419) | - | - |
| Akasya AVM | - | 2.200.000.000 | 2.187.535 | - | 207.812.465 | 2.410.000.000 |
| Komili Fabrikası | - | 43.185.211 | 363.153 | (43.548.364) | - | - |
| Mecidiyeköy | - | 2.170.000 | - | - | 860.000 | 3.030.000 |
| Sosyal Tesis | - | 18.765.000 | 455.038 | - | 494.962 | 19.715.000 |
| Üsküdar3 Bağımsız bölüm | - | 2.180.000 | - | (530.000) | (10.000) | 1.640.000 |
| | 1.101.376.419 | 2.266.300.211 | 14.646.907 | (96.128.783) | 246.630.246 | 3.532.825.000 |

| | 1 Ocak 2016 | İlaveler | Çıkışlar | Gerçeğe uygun değer artışları (Not 24) | 31 Aralık 2016 |
|--|----------------------|-------------------|---------------------|---|----------------------|
| Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | | | | | |
| Akbatı AVM | 778.800.000 | 377.725 | - | 114.543.275 | 893.721.000 |
| Çerkezköy bina ve arsaları | 68.850.000 | 4.379.550 | (30.873.301) | 9.694.170 | 52.050.419 |
| Üsküdar Kısıklı arsaları | 58.375.000 | - | (58.375.000) | - | - |
| Bozüyük bina ve arsaları | 165.000 | - | (165.000) | - | - |
| Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller | | | | | |
| Uşaklıgil projesi | 136.000.000 | 19.468.875 | - | 136.125 | 155.605.000 |
| | 1.042.190.000 | 24.226.150 | (89.413.301) | 124.373.570 | 1.101.376.419 |

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2017 tarihinde sona eren dönem itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 2.230.615.736 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 840.342.475 TL).

31 Aralık 2017 tarihi itibari ile Akbatı AVYM A Bloкта yer alan tüm bağımsız bölümler üzerinde 216.720.911 TL tutarında ipotek tesis edilmiştir. (31 Aralık 2016: birinci dereceden 50.000.000 ABD Doları ve ikinci dereceden 15.000.000 ABD Doları). Devam etmekte olan Uşaklıgil projesi üzerinde 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 35.750.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 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; üçüncü 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 tamamlanıncaya kadar, Yapı Kredi'ye temlik ile ilgili olarak, temlik sözleşmesinin akdedilmesine karar verilmiştir.

31 Aralık 2017 itibariyle Akasya AVM üzerinde 260.000.000 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 şirketin serbest kullanımındadır.

NOT 12 - STOKLAR

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--|--------------------|-------------------|
| Erenköy Apartmanı | 263.037.451 | - |
| Çiftehavuzlar arsası | 62.151.503 | 55.773.969 |
| Ak Apartmanı | 49.195.311 | 41.183.147 |
| Akbatı Projesi | 126.833 | 379.770 |
| Akkoza Projesi | 137.146 | 137.146 |
| Akasya Projesi | 7.929.849 | - |
| Çiftehavuzlar Arsası Değer Düşüklüğü (*) | (25.082.503) | - |
| Kısa Vadeli Stoklar | 357.495.590 | 97.474.032 |

(*) Çiftehavuzlar arsasına Not 17 koşullu varlıklar bölümünde açıklanan belirsizlikler sebebiyle değer düşüklüğü ayrılmıştır. Devam eden belirsizlikler nedeniyle gayrimenkule değer biçilmesi zorlaşmakta ve emsal bulunamamaktadır. Bu nedenle ilgili arsanın 31 Aralık 2017 itibariyle oluşmuş maliyet değeri olan 62.151.503 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.

| | | |
|----------------------------|---|--------------------|
| Uzun vadeli stoklar | - | 233.059.972 |
| Bağdat Caddesi Projeleri | - | 233.059.972 |
| - Erenköy Apartmanı | - | 233.059.972 |
| | - | 233.059.972 |

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 12 – STOKLAR (Devamı)

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

Şirket, 31 Aralık 2017 ve 2016 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, Çiftahavuzlar Mevkii, 106 Pafta 1435 Ada 39 No'lu Parsel de kayıtlı gayrimenkul (Çiftahavuzlar 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 17).

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde aktifleştirilen 91.269.986 TL tutarında toplam borçlanma maliyeti bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 74.287.111 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 etaptan oluşmaktadır. Yukarıda yer verilen Akasya Projesi kalan konut/ofisleri ifade etmektedir.

NOT 13 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

| | 1 Ocak 2017 | İşletme Birleşmeleri ile edinimler (*) | İlaveler | 31 Aralık 2017 |
|--------------------------------|--------------------|---|--------------------|--------------------|
| Maliyet: | | | | |
| Arsalar | - | 2.182.703 | - | 2.182.703 |
| Binalar | - | 15.801.904 | 2.677.998 | 18.479.902 |
| Yer altı ve yer üstü düzenleri | 417.812 | - | 82.000 | 499.812 |
| Demirbaşlar | 5.453.465 | 7.597.739 | 2.224.281 | 15.275.485 |
| Tesis, makine ve cihazlar | 88.200 | - | - | 88.200 |
| Taşıtlar | - | 3.701 | - | 3.701 |
| Özel maliyetler | 400.377 | 1.781.459 | - | 2.181.836 |
| | 6.359.854 | 27.367.506 | 4.984.279 | 38.711.639 |
| Birikmiş amortisman: | | | | |
| Binalar | - | - | (345.029) | (345.029) |
| Yer altı ve yer üstü düzenleri | (417.811) | - | (7.688) | (425.499) |
| Demirbaşlar | (3.479.763) | - | (3.072.990) | (6.552.753) |
| Tesis, makine ve cihazlar | (97.398) | - | - | (97.398) |
| Taşıtlar | - | - | (1.844) | (1.844) |
| Özel maliyetler | (329.861) | - | - | (329.861) |
| | (4.324.833) | - | (3.427.551) | (7.752.384) |
| Net defter değeri | 2.035.021 | - | - | 30.959.255 |

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 13 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

| | 1 Ocak 2016 | İlaveler | Çıkışlar | 31 Aralık 2016 |
|--------------------------------|--------------------|------------------|-----------------|--------------------|
| Maliyet: | | | | |
| Yer altı ve yer üstü düzenleri | 417.812 | - | - | 417.812 |
| Demirbaşlar | 5.103.710 | 361.548 | (11.793) | 5.453.465 |
| Tesis, makine ve cihazlar | 88.200 | - | - | 88.200 |
| Özel maliyetler | 400.377 | - | - | 400.377 |
| | 6.010.099 | 361.548 | (11.793) | 6.359.854 |
| Birikmiş amortisman: | | | | |
| Yer altı ve yer üstü düzenleri | (417.811) | - | - | (417.811) |
| Demirbaşlar | (2.772.935) | (717.833) | 11.005 | (3.479.763) |
| Tesis, makine ve cihazlar | (97.398) | - | - | (97.398) |
| Özel maliyetler | (329.861) | - | - | (329.861) |
| | (3.618.005) | (717.833) | 11.005 | (4.324.833) |
| Net defter değeri | 2.392.094 | | | 2.035.021 |

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllar itibariyle amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı Not 22'de açıklanmıştır.

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerinde sona eren dönemlerde maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilen herhangi bir borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

31 Aralık 2017 tarihinde sona eren dönem itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde 1.330.521 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 883.622 TL).

NOT 14 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

| | 1 Ocak 2017 | İşletme Birleşmeleri ile edinimler (*) | İlaveler | 31 Aralık 2017 |
|-----------------------------|------------------|---|------------------|-------------------|
| Maliyet: | | | | |
| Haklar | 256.701 | 5.938.484 | 229.979 | 6.425.164 |
| Diğer | 27.359 | - | 547.890 | 575.249 |
| | 284.060 | 5.938.484 | 777.869 | 7.000.413 |
| Birikmiş amortisman: | | | | |
| Haklar | (231.106) | - | (579.305) | (810.411) |
| Diğer | (27.607) | - | (111.756) | (139.363) |
| | (258.713) | - | (691.061) | (949.774) |
| Net defter değeri | 25.347 | | | 6.050.639 |

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 14 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

| | 1 Ocak 2016 | İlaveler | Çıkışlar | 31 Aralık 2016 |
|-------------------------------|------------------|-----------------|----------|-------------------|
| Maliyet: | | | | |
| Haklar | 235.908 | 20.793 | - | 256.701 |
| Diğer | 27.359 | - | - | 27.359 |
| | 263.267 | 20.793 | - | 284.060 |
| Birikmiş itfa payları: | | | | |
| Haklar | (224.684) | (6.422) | - | (231.106) |
| Diğer | (6.551) | (21.056) | - | (27.607) |
| | (231.235) | (27.478) | - | (258.713) |
| Net defter değeri | 32.032 | | | 25.347 |

NOT 15 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Şirket bireysel finansal tablolarını hazırlarken, bu tablolarda bağlı ortaklıklarını, iştirakindeki yatırımını ve müşterek yönetime tabi ortaklığını TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar" standardında tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirilmektedir.

Raporlama tarihleri itibarıyla, Şirket'in bireysel finansal tablolarında özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2017 | | 31 Aralık 2016 | |
|------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| | Sahiplik oranı (%) | Kayıtlı değer | Sahiplik oranı (%) | Kayıtlı değer |
| Saf GYO | - | - | 19,71 | 337.113.225 |
| Karlıtepe (*) | 100,00 | 69.721.025 | 100,00 | 60.325.886 |
| Aksu Real Estate | 100,00 | 2.828.789 | 100,00 | 2.229.115 |
| Ak Yön | - | - | 100,00 | 453.102 |
| Akyaşam | 100,00 | 5.604.699 | - | - |
| Toplam | | 78.154.513 | | 400.121.328 |

(*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Karlıtepe'nin net varlıkları 707.175 TL tutarında şerefiye içermektedir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 15 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla öz kaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | Saf GYO | Karlıtepe | Aksu Real Estate | Akyön | Akyaşam | Toplam |
|---|--------------------|-------------------|------------------|----------------|------------------|--------------------|
| Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2017 | 337.113.225 | 60.325.886 | 2.229.115 | 453.102 | - | 400.121.328 |
| Sermaye arttırımı | - | 9.750.000 | 66.304 | - | 3.300.000 | 13.116.304 |
| Kar ve zarardaki paylar | (9.121.184) | (354.861) | 491.550 | 109.050 | 1.077.351 | (7.798.094) |
| Geri alınmış paylar | (32.924.365) | - | - | - | - | (32.924.365) |
| Birleşme etkisi | (295.067.676) | - | - | (159.452) | 620.286 | (294.606.842) |
| Temettü ödemesi | - | - | - | (376.524) | - | (376.524) |
| Diğer kapsamlı gelirdeki paylar | - | - | 41.820 | (26.176) | 607.062 | 622.706 |
| Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2017 | - | 69.721.025 | 2.828.789 | - | 5.604.699 | 78.154.513 |

| | Saf GYO | Karlıtepe | Aksu Real Estate | Ak Yön | Toplam |
|---|--------------------|-------------------|------------------|----------------|--------------------|
| Açılış bakiyesi, 1 Ocak 2016 | 264.875.833 | 40.115.064 | 1.924.248 | 370.207 | 307.285.352 |
| Sermaye arttırımı | - | 20.100.000 | - | - | 20.100.000 |
| Diğer kapsamlı gelir/ giderdeki paylar | (622.325) | - | 110.591 | 181.171 | (330.563) |
| Kar ve zarardaki paylar | 76.801.790 | 110.822 | 194.276 | 358.772 | 77.465.660 |
| Temettü (*) | (3.942.073) | - | - | (457.048) | (4.399.121) |
| Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2016 | 337.113.225 | 60.325.886 | 2.229.115 | 453.102 | 400.121.328 |

(*) Şirket, SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 28 Mart 2016 tarihli 2015 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı kararına istinaden ortaklara dağıtılacak toplam 20.000.000 TL tutarındaki temettüden, Akış'ın %19,71'lik pay oranı dahilinde toplam 3.942.073 TL tutarında temettü almıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 16 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Diğer dönen varlıklar | | |
| KDV alacakları | 3.306.302 | - |
| Diğer | 93.936 | 15.580 |
| | 3.400.238 | 15.580 |
| Diğer duran varlıklar | | |
| KDV alacakları | 538.396 | 250.549 |
| Diğer duran varlıklar | 1.858.187 | 1.631.130 |
| | 2.396.583 | 1.881.679 |

NOT 17 - KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE BORÇLAR

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--|-------------------|----------------|
| Kısa vadeli karşılıklar | | |
| Okul bağıışı karşılığı (*) | 6.000.000 | - |
| Dava karşılıkları | 4.099.248 | 565.000 |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar | 196.090 | 114.272 |
| Diğer kısa vadeli karşılıklar | 169.920 | 277.142 |
| | 10.465.258 | 956.414 |

(*) 31 Aralık 2017 itibarıyla Okul bağıışı karşılığı; SAF GYO'nun 8 Mayıs 2015 tarihli Kap Açıklamasında duyurduğu üzere, Milli Eğitim Müdürlüğü ile imzalamış olduğu protokole istinaden Akasya AVM karşısında yer alan Ünalın Mahallesiinde yapılacak okula ilişkin karşılık bedelini yansıtmaktadır.

| | 2017 | 2016 |
|---|------------------|----------------|
| Açılış bakiyesi, 1 Ocak | 565.000 | 685.000 |
| Birleşme etkisi | 3.291.256 | - |
| Dönem dava karşılık gideri (Not 23) | 843.412 | - |
| Konusu kalmayan dava karşılığı (Not 23) | (600.420) | (120.000) |
| Kapanış bakiyesi, 31 Aralık | 4.099.248 | 565.000 |

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---------------------------|----------------------|--------------------|
| Verilen teminatlar | | |
| İpotekler (*) | 1.718.000.777 | 733.631.088 |
| Teminat mektupları | 7.737.039 | 2.178.580 |
| | 1.725.737.816 | 735.809.668 |

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 17 - KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--------------------------|--------------------|-------------------|
| Alınan teminatlar | | |
| Teminat mektupları | 107.995.134 | 32.338.477 |
| İpotekler | 81.980.917 | 2.943.899 |
| Teminat senetleri | 26.844.127 | 17.709.258 |
| Teminat çekleri | 2.129.066 | 1.197.604 |
| | 218.949.244 | 54.189.238 |

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, hali hazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|----------------------|--------------------|
| Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası | 350.511.728 | 78.821.003 |
| Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası | 1.515.912.436 | 384.743.441 |
| Operasyonel kiralama gelirleri 5 yıl ve üzeri | 2.147.449.933 | 532.183.359 |
| | 4.013.874.097 | 995.747.803 |

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.

Şirket'in iptal edilemeyen operasyonel kiralamalarına ait gelecekteki minimum kira ödeme tutarları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|-------------------|-------------------|
| Operasyonel kiralama giderleri 0-1 yıl arası | 1.465.582 | 1.189.908 |
| Operasyonel kiralama giderleri 1-5 yıl arası | 6.315.394 | 5.127.475 |
| Operasyonel kiralama giderleri 5 yıl ve üzeri | 9.020.284 | 7.323.579 |
| | 16.801.260 | 13.640.962 |

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 17 - KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|----------------------|--------------------|
| Şirket tarafından verilen | | |
| Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ") | | |
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | 1.725.737.816 | 735.809.668 |
| 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 | - | - |
| | 1.725.737.816 | 735.809.668 |

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ yoktur (31 Aralık 2016: Yoktur).

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

TRİ'lerin orijinal para birimi bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

| Verilen teminatlar | 31 Aralık 2017 | | 31 Aralık 2016 | |
|--------------------|-----------------|----------------------|-----------------|--------------------|
| | Döviz Tutarı | TL Karşılığı | Döviz Tutarı | TL Karşılığı |
| ABD Doları | 322.140.000 | 1.215.079.865 | 127.140.000 | 447.431.087 |
| TL | 510.657.951 | 510.657.951 | 288.378.581 | 288.378.581 |
| Avro | - | - | - | - |
| | | 1.725.737.816 | | 735.809.668 |

| Alınan teminatlar | 31 Aralık 2017 | | 31 Aralık 2016 | |
|-------------------|-----------------|--------------------|-----------------|-------------------|
| | Döviz Tutarı | TL Karşılığı | Döviz Tutarı | TL Karşılığı |
| TL | 103.583.066 | 103.583.066 | 21.647.121 | 21.647.121 |
| ABD Doları | 30.424.473 | 114.758.071 | 9.207.320 | 32.402.402 |
| Avro | 134.671 | 608.107 | 37.660 | 139.715 |
| | | 218.949.244 | | 54.189.238 |

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 özel denetçi tayini taleplerinin reddedildiğinden bahisle, Şirket'e TTK m.439/1 uyarınca özel denetçi tayin edilmesi talebiyle İstanbul 3. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2016/709 E. sayılı dosyası nezdinde dava açılmış olup; 24 Kasım 2016 tarihli duruşmada Mahkemece, davanın Şirket lehine reddine karar verilmiştir. Mahkeme kararına karşı davacı tarafça istinaf yoluna başvurulmuş olup; istinaf incelemesi İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 14. Hukuk Dairesi'nin 2017/419 E. sayılı dosyası nezdinde gerçekleştirilecektir.

- 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 davaya ilişkin olarak bilirkişi incelemesi yaptırılması kararı verilmiş olup, bilirkişi raporunun sunulması beklenmektedir. Bir sonraki duruşma 19 Şubat 2018 tarihinde.

- Şirket'in pay sahiplerinden Ömer Dinçkök tarafından 1 Nisan 2015 tarihli 2014 yılı olağan genel kurul toplantısında görüşülüp karara bağlanan 2, 4, 5 ve 6 sayılı maddelere ilişkin kararların iptali talebiyle İstanbul 16. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2015/703 E. sayılı dava açılmış olup; 29 Eylül 2016 tarihinde Mahkemece, anılan genel kurulda alınan gündemin 6. maddesine ilişkin kararın iptaline, diğer maddelerin iptali istemlerinin ayrı ayrı reddine karar verilmiştir. Genel kurul toplantısının 6. gündem maddesinde alınan karar uyarınca Şirketçe ödenmiş olan 2.307.537,90-TL kazanç payı, ödeme tarihinden itibaren hesaplanan ticari temerrüt faizi ile birlikte 4 Ekim 2016 tarihi itibarıyla Şirket'e iade edilmiş olup, ayrıca Mahkemenin işbu kısmen kabul, kısmen ret kararına ilişkin olarak istinaf yoluna başvurulmuştur. Davanın istinaf incelemesine ilişkin 06.07.2017 tarihindeki heyet duruşmasında Mahkemece, davacı tarafın istinaf başvurusunun aktif dava ehliyeti kalmadığından usulden reddine, Şirket'in istinaf başvurusunun kabulüne, İstanbul 16. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 29.09.2016 gün ve 2015/703 Esas, 2016/648 sayılı kararının kaldırılmasına, davacının davasının aktif dava ehliyeti yokluğu nedeniyle usulden reddine karar verilmiştir. İstinaf incelemesi neticesinde verilen işbu Mahkeme kararı, taraflarca temyiz yoluna başvurulmaksızın kesinleşmiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

- Şirket'in pay sahiplerinden Ömer Dinçkök tarafından, 1 Nisan 2015 tarihli 2014 yılı olağan genel kurul toplantısında özel denetçi tayini taleplerinin reddedildiğinden bahisle, İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2015/706 E. sayılı dosyası ile Şirket'e TTK m.439/1 uyarınca özel denetçi tayini talepli dava açılmış olup; ilgili dava mahkeme tarafından 28 Aralık 2015 tarihindeki ön inceleme duruşmasında reddedilmiş ve Şirket lehine sonuçlanmıştır.

- Şirket'in pay sahiplerinden Ömer Dinçkök tarafından 1 Nisan 2015 tarihli 2014 yılı olağan genel kurul toplantısında bilgi alma ve inceleme haklarının haksız olarak reddedildiği 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.

- 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, bilahare davacının temyiz başvurusuna da cevap verilmiştir. Temyiz incelemesine halen Yargıtay 11. Hukuk Dairesi'nin 2016/6238 E. sayılı dosyasında devam edilmektedir.

- Şirket'in pay sahiplerinden Ömer Dinçkök tarafından 28 Mart 2014 tarihli 2013 yılı olağan genel kurul toplantısında bilgi alma hakkının haksız olarak reddedildiği iddiası ile, Şirket'in tüm ticari defter ve kayıtları üzerinde bilgi edinme ve inceleme yetkisi verilmesi talebiyle 7 Nisan 2014 tarihinde İstanbul 7. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2014/120 E. sayılı dava açılmıştır. Dava, 10 Aralık 2014 tarihindeki duruşmada kesin olarak reddedilerek Şirket lehine sonuçlanmıştır.

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. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket sözkonusu dava için 2.468.444 TL karşılık ayırmıştır.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

-Şirket'in 11 Mart 2013 tarihinde satışını gerçekleştirdiği Garanti Koza Akiş Adi Ortaklığı ve bu adi ortaklığın kurucu şirketlerinden biri olan Akiş 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, temyiz incelemesi devam etmektedir.

- 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.

- 106 Pafta, 1435 Ada, 39 Parsele komşu bulunan taşınmazın maliki tarafından, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na yapılan başvurusunun 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.

- 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.

Şirket'in taraf olduğu 200 adet dava/icra takibi bulunmaktadır. Yukarıda detay bilgi verilenler dışında kalanlar, şirketimiz 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.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 18 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|----------------|----------------|
| Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar | | |
| Kullanılmamış izin karşılıkları | 196.090 | 114.272 |
| | 196.090 | 114.272 |
| Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar kapsamında borçlar | | |
| Ödenecek performans primleri | 460.464 | 460.463 |
| Personele borçlar | 2.196 | 3.598 |
| | 462.660 | 464.061 |

b) Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar

Kıdem tazminatı karşılıkları

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 18 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 4.732,48 TL (31 Aralık 2016: 4.297 TL) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 5.001,76 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2016: 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olan 4.426 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla aktüeryal kayıp/(kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Aktüer hesaplama için kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir:

İskonto oranı

| | 31 Aralık 2017 (%) | 31 Aralık 2016 (%) |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| İskonto oranı | 4,67 | 3,60 |

Kıdem tazminatı karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

| | 2017 | 2016 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Açılış bakiyesi, 1 Ocak | 565.025 | 465.147 |
| Yıl içindeki artış | 53.794 | 121.568 |
| Faiz maliyeti | 13.180 | 41.767 |
| Birleşme etkisi | (64.275) | - |
| Aktüeryal (kazanç)/kayıp | (325.281) | (63.457) |
| Yıl içinde ödenen | - | - |
| Kapanış bakiyesi, 31 Aralık | 242.443 | 565.025 |

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 19 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye

Şirket'in hissedarları ve sermaye yapısı 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Not 1'de açıklanmıştır.

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

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|----------------|----------------|
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları | (389.556) | (64.275) |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılmayacak farklar | 637.437 | 56.551 |
| | 247.881 | (7.724) |

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

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--|------------------|------------------|
| Yabancı para çevrim farkları | 103.487 | 61.667 |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılacak farklar | 1.265.254 | (622.325) |
| | 1.368.741 | (560.658) |

d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

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

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

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

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|----------------|----------------|----------------|
| Yasal yedekler | 281.542.533 | 33.301.617 |

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

e) Diğer Yedekler

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|----------------|----------------|----------------|
| Diğer yedekler | 54.696.807 | 54.696.807 |

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

f) Geçmiş Yıl Karları

Rapor tarihi itibarıyla 441.561.956 TL (31 Aralık 2016: 615.628.763 TL) tutarındaki geçmiş yıllar karları içerisinde yer alan ana ortaklığın olağanüstü yedek akçe tutarı 91.935.089 TL'dir (31 Aralık 2016: 129.866.815 TL).

Kar Dağıtımı

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

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

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

Şirket'in yasal kayıtlarında bulunan dönem karı, geçmiş yıl karları ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynaklar 279.705.368 TL tutarındadır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 20 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Satış gelirleri | | |
| Akasya Kira gelirleri | 199.760.428 | - |
| Akbatı Kira gelirleri | 83.581.401 | 70.609.976 |
| Diğer Kira gelirleri | 10.084.127 | 4.197.106 |
| Konut satış gelirleri | 6.055.500 | 1.155.081 |
| | 299.481.456 | 75.962.163 |
| Satışların maliyeti | | |
| Akasya AVM Maliyetleri | (42.778.767) | - |
| Akbatı AVM Maliyetleri | (23.033.979) | (22.162.095) |
| Satılan konut maliyetleri | (4.023.908) | (206.490) |
| Diğer | (1.115.202) | (1.704.021) |
| | (70.951.856) | (24.072.606) |
| Ticari faaliyetlerden brüt kar | 228.529.600 | 51.889.557 |

NOT 21 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Genel yönetim giderleri | | |
| Bağış yardım (*) | 6.253.912 | 7.726.170 |
| Vergi, resim ve harçlar | 7.650.549 | 6.542.642 |
| Danışmanlık giderleri | 12.342.820 | 5.412.751 |
| Personel giderleri | 5.812.697 | 4.901.421 |
| Ofis giderleri | 1.857.828 | 1.696.729 |
| Ulaşım ve seyahat giderleri | 618.296 | 616.818 |
| Amortisman giderleri | 765.498 | 420.212 |
| Diğer | 2.234.814 | 1.868.044 |
| | 37.536.414 | 29.184.787 |

(*) 31 Aralık 2017 itibarıyla Bağış kaleminin içerisinde 6.000.000 TL tutarında; 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 Mahallesi'nde yapılacak okula ilişkin karşılık bedeli yer almaktadır.

Pazarlama giderleri

| | | |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Reklam giderleri | 647.819 | 605.616 |
| Personel giderleri | 247.151 | 220.108 |
| Kurumsal iletişim | 298.049 | 190.774 |
| Danışmanlık giderleri | 291.936 | 29.216 |
| Diğer | 103.500 | 37.039 |
| | 1.588.455 | 1.082.753 |

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 22 - ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|-----------------------------|--------------------|-------------------|
| AVM maliyetleri | 65.812.746 | 23.866.116 |
| Bağış Yardım | 6.253.912 | 7.726.170 |
| Vergi, resim ve harçlar | 7.650.549 | 6.543.622 |
| Danışmanlık giderleri | 12.634.756 | 5.441.967 |
| Personel giderleri | 6.059.848 | 5.121.529 |
| Ofis giderleri | 1.857.828 | 1.696.729 |
| Ulaşım ve seyahat giderleri | 618.296 | 616.818 |
| Reklam giderleri | 647.819 | 605.616 |
| Amortisman giderleri | 765.498 | 420.212 |
| Satılan konut maliyetleri | 4.023.908 | 206.490 |
| Diğer çeşitli giderler | 3.751.565 | 2.094.877 |
| | 110.076.725 | 54.340.146 |

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin toplam personel maliyetinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|-------------------|------------------|
| Genel yönetim giderleri | 5.812.697 | 4.901.421 |
| Satışların maliyeti üzerinde giderleşen | 10.068.386 | 3.071.599 |
| Pazarlama giderleri | 247.151 | 220.108 |
| Toplam personel maliyetleri | 16.128.234 | 8.193.128 |

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin toplam amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|------------------|----------------|
| Genel yönetim giderleri | 765.498 | 420.212 |
| Satışların maliyeti üzerinde giderleşen | 3.353.114 | 325.099 |
| Toplam amortisman ve itfa payı giderleri | 4.118.612 | 745.311 |

NOT 23 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--|-------------------|-------------------|
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | | |
| Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri | 49.695.173 | 31.107.239 |
| Ticari alacaklara ilişkin faiz geliri | 3.854.315 | 3.713.270 |
| Konusu kalmayan karşılıklar (Not 8, 17) | 1.615.805 | 402.712 |
| Diğer | 2.325.874 | 1.067.994 |
| | 57.491.167 | 36.291.215 |

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 23 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

Esas faaliyetlerden diğer giderler

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--|---------------------|---------------------|
| Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri | (44.832.950) | (16.326.831) |
| Değer Düşüklüğü (Not 12) | (25.082.503) | - |
| Şüpheli ticari alacak karşılık giderleri (Not 8) | (1.692.724) | (842.938) |
| Reeskont gideri | (1.157.467) | (647.956) |
| Dava karşılıkları | (843.412) | - |
| Diğer | (3.865.888) | (637.318) |
| | (77.474.944) | (18.455.043) |

NOT 24 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--|--------------------|--------------------|
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | | |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları (Not 2 ve 11) | 246.630.246 | 124.373.570 |
| Komili fabrika satış karı | 50.192.311 | - |
| Çerkezköy arsa, bina ve sabit kıymet satış karı | 6.279.739 | 11.155.261 |
| Üsküdar arsa satış karı | - | 19.610.329 |
| Bozüyük arsa, bina ve sabit kıymet satış karı | - | 25.000 |
| Diğer | 22.377 | - |
| | 303.124.673 | 155.164.160 |

NOT 25 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Finansman gelirleri | | |
| Kur farkı geliri | 137.068.125 | 33.274.786 |
| Faiz geliri | 3.891.504 | 3.363.516 |
| | 140.959.629 | 36.638.302 |
| Finansman giderleri | | |
| Kur farkı gideri | (198.658.688) | (116.771.694) |
| Faiz giderleri | (98.302.025) | (22.025.428) |
| | (296.960.713) | (138.797.122) |

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 26 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç, ana ortaklığa ait dağıtılabilir karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, beheri 1 TL olan, 430.091.850 (31 Aralık 2016: 200.000.000) 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.

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|----------------|----------------|
| Sürdürülen faaliyetler net dönem karı | 490.551.211 | 169.929.189 |
| Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi | 430.091.850 | 200.000.000 |
| Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç | 1,14 | 0,85 |
| Ana ortaklığa ait net dönem karı | 490.551.211 | 169.929.189 |
| Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi | 430.091.850 | 200.000.000 |
| Ana ortaklığın, ortaklarına dağıtılabilir kar üzerinden hesaplanan esas ve nispi hisse başına kazanç | 1,14 | 0,85 |

NOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--|-------------------|----------------|
| İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar | | |
| Akasya Çocuk | 69.375 | - |
| | 69.375 | - |
| İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar | | |
| Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. Ve Tic. A.Ş (*) | 10.552.020 | - |
| | 10.552.020 | - |

(*) 10.552.020 TL tutarındaki alacağın 7.395.000 TL'si sermayenin azaltılmasından, 3.157.020 TL'si kar dağıtımını sonucu alınacak temettü ödemesinden oluşmaktadır.

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|------------------|------------------|
| İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar | | |
| Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı | 7.249.627 | 4.159.560 |
| | 7.249.627 | 4.159.560 |

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--|------------------|------------------|
| İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar | | |
| Sakarya Elektrik Perakende Satış A.Ş. ("Sepaş") (**) | - | 694.070 |
| Dinkal Sigorta Acenteciliği A.Ş. ("Dinkal") (*) | 152.106 | 361.227 |
| Ak Yön | - | 624.962 |
| Akyaşam | 2.335.383 | - |
| Akgirişim Müteahhitlik Müşavirlik ve Çevre Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş. ("Akgirişim") | 242.879 | 203.912 |
| Akkök Holding A.Ş. ("Akkök Holding") | 1.122.106 | 111.255 |
| Akenerji | 17.700 | - |
| Akhan Bakım Yön. Ser. A.Ş. ("Akhan") | 8.756 | 69.715 |
| Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. ("Aktek") | 120.610 | 51.522 |
| | 3.999.540 | 2.116.663 |

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

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

b) 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan yapılan mal ve hizmet alımları

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--|-------------------|-------------------|
| Akyaşam | 30.659.193 | - |
| Ak Yön | 10.364.379 | 12.986.338 |
| Akenerji | 120.000 | 4.284.076 |
| Sepaş | 9.045.273 | 4.007.882 |
| Akgirişim | 2.593.168 | 2.471.832 |
| Akkök Sanayi | 3.948.355 | 1.479.105 |
| Akhan | 1.032.199 | 1.053.317 |
| Dinkal(*) | 3.719.798 | 572.087 |
| Aktek | 1.330.764 | 504.101 |
| Akkim | - | 60 |
| Akmerkez Lokantacılık Gıda San. ve Tic. A.Ş. ("Akmerkez Lokantacılık") | 18.114 | - |
| | 62.831.243 | 27.358.798 |

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

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

- c) 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|------------------|----------------|
| İlişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları | | |
| Akyaşam | 2.630.277 | - |
| Ak Yön | 588.640 | 938.291 |
| Akgirişim | - | 3.781 |
| Akasya Çocuk | 421.235 | - |
| Akkök | 27.395 | - |
| | 3.667.547 | 942.072 |

- d) 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan temettü gelirleri, faiz gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|----------------|------------------|
| İlişkili taraflardan temettü gelirleri | | |
| SAF GYO | - | 3.942.073 |
| Ak Yön | 376.524 | 457.048 |
| | 376.524 | 4.399.121 |

İlişkili taraflardan faiz gelirleri

| | | |
|----------------------------|------------------|----------------|
| Akiş Mudanya Adi Ortaklığı | 1.064.231 | 504.012 |
| Akasya Çocuk | 64.111 | - |
| | 1.128.342 | 504.012 |

Şirket üst düzey kadrosunu, yürütme kurulu ve yönetim kurulu üyeleri olarak belirlemiştir, 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla üst düzey yöneticilere ve yönetim kurulu üyelerine sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--|------------------|------------------|
| Maaşlar ve çalışanlara sağlanan diğer kısa vadeli haklar | 3.344.087 | 2.133.145 |
| Kıdem tazminatı karşılık gideri | 22.868 | 19.608 |
| Toplam | 3.366.955 | 2.152.753 |

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirememeye ihtimalidir. Şirket yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf etmektedir. Şirket yönetimi ayrıca yatırımları ve yatırım amaçlı gayrimenkul alımı için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullerden elde edilecek kira ve satış gelirlerinin nakit akışına göre düzenlemektedir. Konut projelerinin inşaat maliyetlerinin karşılanması için bu projelerdeki finansman yükünün hafiflemesi amacıyla; Şirket, müşterileriyle satış vaadi sözleşmesi imzalamak suretiyle nakit avans almaktadır.

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2017 | Defter Değeri | Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı | 3 aydan kısa | 3-12 ay arası | 1 yıl- 5 yıl arası | 5 yıl ve üzeri |
|--|----------------------|---|-------------------|--------------------|----------------------|----------------|
| Finansal yükümlülükler (türev olmayan): | | | | | | |
| Banka kredileri | 1.647.000.186 | 1.880.906.318 | 67.680.965 | 382.205.393 | 1.431.019.960 | - |
| Finansal kiralama yükümlülükleri | 75.396.357 | 95.097.543 | 15.649.750 | 28.490.152 | 50.957.641 | - |
| Ticari borçlar | 14.046.087 | 14.046.087 | 13.463.959 | - | 582.128 | - |
| Diğer borçlar | 1.098.201 | 1.098.201 | 1.098.201 | - | - | - |
| | 1.737.540.831 | 1.991.148.149 | 97.892.875 | 410.695.545 | 1.482.559.729 | - |

| 31 Aralık 2016 | Defter Değeri | Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı | 3 aydan kısa | 3-12 ay arası | 1 yıl- 5 yıl arası | 5 yıl ve üzeri |
|--|--------------------|---|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Finansal yükümlülükler (türev olmayan): | | | | | | |
| Banka kredileri | 739.163.232 | 869.872.140 | 116.808.137 | 63.584.681 | 449.351.020 | 240.128.302 |
| Finansal kiralama yükümlülükleri | 6.249.257 | 6.676.270 | 2.610.319 | 3.941.100 | 124.851 | - |
| Ticari borçlar | 10.129.277 | 10.129.277 | 10.129.277 | - | - | - |
| Diğer borçlar | 2.462.501 | 2.462.501 | 2.462.501 | - | - | - |
| | 758.004.267 | 889.140.188 | 132.010.234 | 67.525.781 | 449.475.871 | 240.128.302 |

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Faiz oranı riski

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

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

Şirket'in bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2017 tarihinde ABD Doları para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 556.874 TL/ (1.114.512) (31 Aralık 2016: 347.100) düşük/yüksek olacaktı.

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2017 (%) | TL | Avro | ABD Doları |
|----------------------------------|-----------|-------------|-------------------|
| Dönen varlıklar | | | |
| Nakit ve nakit benzerleri | 14,75 | - | 3,5-4,35 |
| Ticari alacaklar | - | - | 2,68 |
| Diğer alacaklar | 15,21 | - | - |
| Kısa vadeli yükümlülükler | | | |
| Banka kredileri | 16,03 | 3,92 | 4,90 |
| Finansal kiralama yükümlülükleri | - | - | 11,92 |
| Uzun vadeli yükümlülükler | | | |
| Banka kredileri | 15,50 | 4,66 | 5,16 |
| Finansal kiralama yükümlülükleri | - | - | 5,19 |
| 31 Aralık 2016 (%) | TL | Avro | ABD Doları |
| Dönen varlıklar | | | |
| Nakit ve nakit benzerleri | 10,40 | - | 2,45 |
| Ticari alacaklar | - | - | 1,62 |
| Kısa vadeli yükümlülükler | | | |
| Banka kredileri | 16,05 | 2,84 | - |
| Finansal kiralama yükümlülükleri | - | - | 8,9 |
| Uzun vadeli yükümlülükler | | | |
| Banka kredileri | 10,17 | 4,66 | 6,19 |
| Finansal kiralama yükümlülükleri | - | - | 8,9 |

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|----------------|----------------|
| Sabit faizli finansal araçlar | | |
| Vadeli mevduatlar | 84.440.288 | 17.419.448 |
| Banka kredileri | 1.163.931.588 | 739.163.232 |
| Finansal kiralama yükümlülükleri | 75.396.357 | 6.249.257 |
| Değişken faizli finansal araçlar | | |
| Banka kredileri | 483.068.598 | - |

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin yeniden fiyatlandırmaya kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2017 | | | | |
|--|---------------------|----------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
| | 3 aya kadar | 3-12 ay arası | 1 yıldan uzun | Faizsiz | Toplam |
| Nakit ve nakit benzerleri | 84.440.288 | - | - | 988.371 | 85.428.659 |
| Ticari alacaklar | 13.341.490 | 28.053.932 | 56.439.941 | 17.211.276 | 115.046.639 |
| Diğer alacaklar | - | - | 7.249.627 | 12.235.771 | 19.485.398 |
| Toplam varlıklar | 97.781.778 | 28.053.932 | 63.689.568 | 30.435.418 | 219.960.696 |
| Banka kredileri | 57.474.553 | 337.546.183 | 1.251.979.450 | - | 1.647.000.186 |
| Finansal kiralama yükümlülükleri | 12.646.772 | 21.562.444 | 41.187.141 | - | 75.396.357 |
| Ticari borçlar | 13.463.959 | - | 582.128 | - | 14.046.087 |
| Diğer borçlar | 1.098.201 | - | - | - | 1.098.201 |
| Toplam kaynaklar | 84.683.485 | 359.108.627 | 1.293.748.719 | - | 1.737.540.831 |
| Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu | 13.098.293 | (331.054.695) | (1.230.059.151) | 30.435.418 | (1.517.580.135) |
| | 31 Aralık 2016 | | | | |
| | 3 aya kadar | 3-12 ay arası | 1 yıldan uzun | Faizsiz | Toplam |
| Nakit ve nakit benzerleri | 17.419.448 | - | - | 725.823 | 18.145.271 |
| Ticari alacaklar | 12.025.832 | 61.927.517 | 56.151.008 | 2.016.688 | 132.121.045 |
| Diğer alacaklar | - | - | - | 1.884.757 | 1.884.757 |
| Toplam varlıklar | 29.445.280 | 61.927.517 | 56.151.008 | 4.627.268 | 152.151.073 |
| Banka kredileri | 90.831.735 | 85.160.868 | 563.170.629 | - | 739.163.232 |
| Finansal kiralama yükümlülükleri | 2.613.729 | 3.547.947 | 87.581 | - | 6.249.257 |
| Ticari borçlar | 10.129.277 | - | - | - | 10.129.277 |
| Diğer borçlar | 2.462.501 | - | - | - | 2.462.501 |
| Toplam kaynaklar | 106.037.242 | 88.708.815 | 563.258.210 | - | 758.004.267 |
| Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu | (76.591.962) | (26.781.298) | (507.107.202) | 4.627.268 | (605.853.194) |

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski açıklamaları

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

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

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2017 | Ticari ve diğer alacaklar | | Bankalardaki Mevduat |
|---|---------------------------|--------------------|-------------------------|
| | İlişkili taraf | Diğer taraf | |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D) | 7.319.002 | 116.983.204 | 85.411.009 |
| Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | | | |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 7.319.002 | 113.803.909 | 85.411.009 |
| - Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı | | | |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları net defter değeri | - | 3.179.295 | - |
| - Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri | - | - | - |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | - | - | - |
| -Değer düşüklüğü (-) | - | 10.542.036 | - |
| -Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | (10.542.036) | - |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) | - | - | - |
| -Değer düşüklüğü (-) | - | - | - |
| -Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - |
| D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar | - | - | - |

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

| 31 Aralık 2016 | Ticari ve diğer alacaklar | | Bankalardaki Mevduat |
|---|---------------------------|--------------------|----------------------|
| | İlişkili taraf | Diğer taraf | |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D) | 4.159.560 | 134.005.802 | 18.119.990 |
| Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | | | |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 4.159.560 | 133.783.975 | 18.119.990 |
| - Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı | | | |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | - | 221.827 | - |
| - Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri | - | - | - |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | - | - | - |
| -Değer düşüklüğü (-) | - | 7.529.945 | - |
| -Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | (7.529.945) | - |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) | - | - | - |
| -Değer düşüklüğü (-) | - | - | - |
| -Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - |
| D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar | - | - | - |

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Şirket'in kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Şirket'in bilanço dışı kredi riski içeren unsurları ve vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu

| | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|-----------------------|------------------|----------------|
| Vadesi 1-3 ay geçmiş | 2.714.916 | 7.958 |
| Vadesi 3-12 ay geçmiş | - | 13.682 |
| Vadesi 1-5 yıl geçmiş | 464.379 | 111.067 |
| | 3.179.295 | 132.707 |

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz kuru riski

Şirket, çok sayıda para birimi ile yaptığı operasyonları nedeniyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Bu riskin yönetiminde ana prensip kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır.

Şirket başlıca Avro ve ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Yabancı para pozisyonu

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla bilanço dışı herhangi bir enstürmanla dengelenmemektedir. 31 Aralık 2017 itibarıyla Bağdat Caddesi Projeleri kapsamında alımların finanse edilmesinde dövizli kredilere başvurulmakla birlikte projelerin tamamlanmasıyla dövizli kira gelirleri elde edilmesi ve dövizli konut satışlarının gerçekleşeceği öngörülmektedir.

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

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|------------------------------|------------------------|----------------------|
| Varlıklar | 192.624.254 | 131.530.090 |
| Yükümlülükler | (1.192.768.942) | (727.656.357) |
| Net bilanço pozisyonu | (1.000.144.688) | (596.126.267) |

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

| | Avro | ABD Doları | TL karşılığı |
|--|---------------------|----------------------|------------------------|
| Dönen varlıklar | 341 | 36.068.997 | 136.050.190 |
| Nakit ve nakit benzerleri | 341 | 19.567.944 | 73.809.866 |
| Finansal yatırımlar | - | 4.623.663 | 17.439.995 |
| Ticari alacaklar | - | 11.871.660 | 44.778.716 |
| Peşin ödenmiş giderler | - | 5.730 | 21.613 |
| Duran varlıklar | - | 14.998.824 | 56.574.064 |
| Ticari alacaklar | - | 14.998.824 | 56.574.064 |
| Toplam varlıklar | 341 | 51.067.821 | 192.624.254 |
| Kısa vadeli yükümlülükler | 15.698.377 | 58.341.458 | 290.944.165 |
| Ticari borçlar | 323.732 | 444.138 | 3.137.055 |
| Finansal yükümlülükler | 15.374.645 | 57.897.320 | 287.807.110 |
| Uzun vadeli yükümlülükler | 39.164.857 | 192.204.424 | 901.824.777 |
| Finansal yükümlülükler | 39.164.857 | 192.204.424 | 901.824.777 |
| Toplam yükümlülükler | 54.863.234 | 250.545.882 | 1.192.768.942 |
| Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık | (54.862.893) | (199.478.060) | (1.000.144.688) |

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

| | Avro | ABD Doları | TL karşılığı |
|--|---------------------|---------------------|----------------------|
| Dönen varlıklar | 974 | 21.418.353 | 75.379.082 |
| Nakit ve nakit benzerleri | 974 | 284.320 | 1.004.192 |
| Ticari alacaklar | - | 21.134.033 | 74.374.890 |
| Duran varlıklar | - | 15.955.617 | 56.151.008 |
| Ticari alacaklar | - | 15.955.617 | 56.151.008 |
| Toplam varlıklar | 974 | 37.373.970 | 131.530.090 |
| Kısa vadeli yükümlülükler | 23.272.178 | 34.005.840 | 206.010.806 |
| Ticari borçlar | 736.395 | 268.823 | 3.677.995 |
| Finansal yükümlülükler | 22.535.783 | 19.436.471 | 152.006.330 |
| Ertelenmiş gelirler | - | 14.300.546 | 50.326.481 |
| Uzun vadeli yükümlülükler | 52.209.373 | 93.189.929 | 521.645.551 |
| Finansal yükümlülükler | 52.209.373 | 93.189.929 | 521.645.551 |
| Toplam yükümlülükler | 75.481.551 | 127.195.769 | 727.656.357 |
| Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık | (75.480.577) | (89.821.799) | (596.126.267) |

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Avro'nun TL karşısında %10 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

| 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 | (75.241.129) | 75.241.129 | (75.241.129) | 75.241.129 |
| ABD Doları riskinden korunan kısım | - | - | - | - |
| ABD Doları Net Etki | (75.241.129) | 75.241.129 | (75.241.129) | 75.241.129 |
| Avro kurunun %10 değişmesi halinde | | | | |
| Avro net varlık/yükümlülüğü | (24.773.339) | 24.773.339 | (24.773.339) | 24.773.339 |
| Avro riskinden korunan kısım | - | - | - | - |
| Avro Net Etki | (24.773.339) | 24.773.339 | (24.773.339) | 24.773.339 |

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

| 31 Aralık 2016 | 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 | (31.610.088) | 31.610.088 | (31.610.088) | 31.610.088 |
| ABD Doları riskinden korunan kısım | - | - | - | - |
| ABD Doları Net Etki | (31.610.088) | 31.610.088 | (31.610.088) | 31.610.088 |
| Avro kurunun % 10 değişmesi halinde | | | | |
| Avro net varlık/yükümlülüğü | (28.002.539) | 28.002.539 | (28.002.539) | 28.002.539 |
| Avro riskinden korunan kısım | - | - | - | - |
| Avro Net Etki | (28.002.539) | 28.002.539 | (28.002.539) | 28.002.539 |

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

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|------------|----------------|----------------|
| ABD Doları | 3,7719 | 3,5192 |
| Avro | 4,5155 | 3,7099 |
| GBP | 5,0803 | 4,3189 |

Sermaye yönetimi

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

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/ net kaynak oranı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--|----------------------|----------------------|
| Toplam yükümlülükler | 1.764.985.133 | 810.966.245 |
| Hazır değerler | (85.428.659) | (18.145.271) |
| Net yükümlülük | 1.679.556.474 | 792.820.974 |
| Özkaynaklar | 2.499.622.315 | 1.190.928.363 |
| Net kaynak | 4.179.178.789 | 1.983.749.337 |
| Net yükümlülük/net kaynak oranı | 40% | 40% |

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

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

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

Finansal varlıklar

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

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

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

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

Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değeri, piyasa fiyatları veya bu fiyatın tespit edilemediği durumlarda faiz, vade ve benzeri diğer koşullar bakımından aynı nitelikli menkul değerler için kote edilmiş olan piyasa fiyatları baz alınarak saptanmıştır.

Finansal yükümlülükler

Değişken ve sabit faiz oranlarına sahip vadeli TL ve yabancı para cinsinden kredilerinin 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri Not 7'de açıklanmıştır

Gerçeğe uygun değer tahmini

Şirket'in finansal varlık ve yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki gibidir:

- Seviye 1: Aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlara dayanan;
- Seviye 2: Doğrudan (aktif piyasadaki fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (aktif piyasalardaki fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki verilere dayanan;
- Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

Şirket'in, 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerindeki erçeğe uygun değeri ile ölçülmüş varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

| Varlıklar | 31 Aralık 2017 | | | Toplam |
|-------------------------------|----------------|----------------------|----------|----------------------|
| | Seviye 1 | Seviye 2 | Seviye 3 | |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | - | 3.532.825.000 | - | 3.532.825.000 |
| Toplam varlıklar | - | 3.532.825.000 | - | 3.532.825.000 |

| Varlıklar | 31 Aralık 2016 | | | Toplam |
|-------------------------------|----------------|----------------------|----------|----------------------|
| | Seviye 1 | Seviye 2 | Seviye 3 | |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | - | 1.101.376.419 | - | 1.101.376.419 |
| Toplam varlıklar | - | 1.101.376.419 | - | 1.101.376.419 |

NOT 30 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Akbatı AVYM için Gayrimenkul Yatırım Fonundan Gelen ön teklif hakkında yapılan açıklamanın güncellenmesi

Şirketimiz tarafından 24 Kasım 2017 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'na yapılan açıklama ile bilgilendirmede bulunduğumuz yetkilendirme kapsamında herhangi bir gelişme olmamıştır. Süreçle ilgili herhangi bir gelişme olması durumunda gerekli açıklama KAP'ta paylaşılacaktır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 40/3/ç Maddesi Kapsamında Yapılan Açıklama hk.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 40. maddesinin 3. fıkrasının ç bendi uyarınca; 2017 yılı içerisinde kamuya açıklanan son finansal tablolarımızda yer alan aktif toplamının % 2'sini geçmeyen alım, satım veya kiralama işlemlerinin toplu olarak bildirim kapsamında, satım işlemlerimizin toplamı 5.404.226 TL + KDV, kiralama işlemlerimiz ise aylık kira bedeli toplamı 831.898 USD + KDV olacak şekilde gerçekleşmiştir.

2018 Yılı Gayrimenkul Değerleme Şirketlerinin seçimi hakkında

Yönetim Kurulumuz,Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri : III, No : 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin " Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Seçimi" başlıklı 35. maddesi uyarınca şirket portföyünde yer alan varlıklara ilişkin değerlendirme hizmetinin, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve A Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den alınmasına; Portföye 2018 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için ise Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ve Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile çalışılmasına karar vermiştir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 31 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2017 ve 2016 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, 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

| Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri | İlgili düzenleme | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--|--|---------------------------|---------------------------|
| A Para ve sermaye piyasası araçları | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 85.428.659 | 18.145.271 |
| B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a) | 3.890.320.590 | 1.431.910.423 |
| C İştirakler | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 78.154.513 | 400.121.328 |
| İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan) | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f) | 17.801.647 | 4.159.560 |
| Diğer varlıklar | | 192.902.039 | 147.558.026 |
| D Toplam varlıklar (aktif toplamı) | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p) | 4.264.607.448 | 2.001.894.608 |
| E Finansal borçlar | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31 | 1.647.000.186 | 739.163.232 |
| Diğer finansal yükümlülükler | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31 | - | - |
| G Finansal kiralama borçları | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31 | 75.396.357 | 6.249.257 |
| H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan) | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f) | - | - |
| I Özkaynaklar | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31 | 2.499.622.315 | 1.190.928.363 |
| Diğer kaynaklar | | 42.588.590 | 65.553.756 |
| D Toplam kaynaklar | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p) | 4.264.607.448 | 2.001.894.608 |

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 31 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

| Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler | İlgili düzenleme | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|-------------------------------------|----------------|----------------|
| 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) | 85.407.966 | 18.119.990 |
| 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) | 2.828.789 | 2.229.115 |
| C2 İşletmeci şirkete iştirak | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a) | 5.604.699 | 453.102 |
| J Gayri nakdi krediler | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31 | 7.737.039 | 2.178.580 |
| 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) | - | - |

| Portföy Sınırlamaları | İlgili düzenleme | 31 Aralık 2017 (%) | 31 Aralık 2016 (%) | 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) | 91 | 72 | ≥51 |
| 3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler ((A+C-A1)/D) | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b) | 4 | 21 | ≤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 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D) | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/ 1(a) | 1< | 1< | ≤10 |
| 7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31 | 69 | 63 | ≤500 |
| 8 Döviz cinsinden vadeli -vadesiz mevduat/ özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat /katılma hesabı (A2-A1)/D | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b) | 2 | 1 | ≤10 |
| 9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l) | - | - | ≤10 |

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2017 TARİHLİ

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 31 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla portföy tablosunda yer alan iştiraklerin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|------------------|-------------------|--------------------|
| SAF GYO | - | 337.113.225 |
| Karlıtepe | 69.721.025 | 60.325.886 |
| Aksu Real Estate | 2.828.789 | 2.229.115 |
| Ak Yön | - | 453.102 |
| Akyaşam | 5.604.699 | - |
| | 78.154.513 | 400.121.328 |

Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Karlıtepe, Aksu Real Estate ve Akyaşam için 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerlendirme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan iştiraklerin değerleri belirlenirken, Aksu Real Estate, Akyaşam ve Karlıtepe için, Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan bireysel finansal tablolarındaki net varlık değerleri, Şirket'in yatırımlarındaki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır. Bu şekilde ilgili yatırımların sahibi oldukları ve gerçeğe uygun değerleri ile bireysel finansal tablolarında takip ettikleri yatırım amaçlı gayrimenkullerinden, bilanço tarihi itibarıyla net alacak/yükümlülükleri eklenmek/çıkarılmak suretiyle belirlenen net değerlerin söz konusu yatırımların gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığı kabul edilmiştir.

.....