

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	4
ÖZET BİREYSEL NAKİT AKİŞ TABLOLARI.....	5
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-55
NOT 1 ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-9
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	10-20
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	21-23
NOT 4 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	24-26
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	26-27
NOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR	27
NOT 7 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	28-30
NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	31
NOT 9 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	32
NOT 10 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	32-33
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	33-35
NOT 12 STOKLAR	35
NOT 13 ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	36
NOT 14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	37
NOT 15 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	37-42
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	43
NOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ	43
NOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	44
NOT 19 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER	44
NOT 20 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	45
NOT 21 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	45
NOT 22 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	46-48
NOT 23 YABANCI PARA POZİSYONU.....	49-51
NOT 24 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	51-52
NOT 25 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	53-55

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 30 Eylül 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		661.132.687	536.756.388
Nakit ve nakit benzerleri	5	151.918.954	85.428.659
Finansal yatırımlar	6	30.587.771	17.439.996
Ticari alacaklar		81.352.742	58.606.698
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	8, 22	109.297	69.375
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	81.243.445	58.537.323
Diğer alacaklar		1.917.355	10.874.209
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	22	-	10.552.020
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	1.917.355	322.189
Stoklar	12	389.140.299	357.495.590
Peşin ödenmiş giderler	10	5.627.336	3.510.998
Diğer dönen varlıklar	14	588.230	3.400.238
Duran varlıklar		5.268.295.359	3.727.851.060
Finansal Yatırımlar	6	-	1.892.579
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	108.975.574	78.154.513
Ticari alacaklar		56.888.629	56.439.941
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	8	56.888.629	56.439.941
Diğer alacaklar		14.113.146	8.611.189
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	22	12.947.529	7.249.627
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	9	1.165.617	1.361.562
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	5.041.106.000	3.532.825.000
Maddi duran varlıklar		29.640.719	30.959.255
Maddi olmayan duran varlıklar		5.538.835	6.050.639
- <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>		5.538.835	6.050.639
Peşin ödenmiş giderler	10	11.243.962	10.521.361
Diğer duran varlıklar	14	788.494	2.396.583
Toplam varlıklar		5.929.428.046	4.264.607.448

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 30 Eylül 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		1.067.937.136	461.581.463
Kısa vadeli borçlanmalar	7	63.042.282	133.602.406
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	7	960.978.417	295.627.546
Ticari borçlar		15.422.578	13.463.959
- İlişkili taraflara ticari borçlar	8, 22	6.022.769	3.999.540
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	9.399.809	9.464.419
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.952.807	462.660
Diğer borçlar		4.383.174	1.098.201
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	4.383.174	1.098.201
Ertelenmiş gelirler	10	11.851.695	6.861.433
Kısa vadeli karşılıklar	15	10.306.183	10.465.258
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		306.302	196.090
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		9.999.881	10.269.168
Uzun vadeli yükümlülükler		1.203.407.154	1.303.403.670
Uzun vadeli borçlanmalar	7	1.193.831.184	1.293.166.591
Ticari borçlar		1.247.814	582.128
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	1.247.814	582.128
Ertelenmiş gelirler	10	7.887.686	9.412.508
Uzun vadeli karşılıklar		440.470	242.443
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		440.470	242.443
Özkaynaklar		3.658.083.756	2.499.622.315
Ödenmiş sermaye	21	430.091.850	430.091.850
Sermaye düzeltme farkları		121.877.344	121.877.344
Birleşme denkleştirme hesabı		870.289.152	870.289.152
Geri Alınmış Paylar		(2.368.170)	(189.440.968)
Paylara ilişkin primler		50.712.389	944.975
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		(326.151)	247.881
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		5.080	374.932
- Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılmayacak farklar		(331.231)	(127.051)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		9.063.665	1.368.741
- Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılacak farklar		1.265.254	1.265.254
- Yabancı para çevrim farkları		7.798.411	103.487
Ortak yönetime tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(4.109.167)	(4.109.167)
Diğer yedekler		54.696.807	54.696.807
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		292.892.073	281.542.533
Geçmiş yıllar karları		785.763.627	441.561.956
Net dönem (zararı)/karı		1.049.500.337	490.551.211
Toplam kaynaklar		5.929.428.046	4.264.607.448

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2018 VE 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA SONA EREN DOKUZ AYLIK
ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2018	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2018	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2017	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2017
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	16	271.537.154	96.981.908	214.584.065	77.157.283
Satışların maliyeti (-)	16	(56.348.452)	(18.726.646)	(48.701.339)	(16.631.855)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		215.188.702	78.255.262	165.882.726	60.525.428
Genel yönetim giderleri (-)	17	(22.066.752)	(6.820.614)	(22.786.033)	(7.216.977)
Pazarlama giderleri (-)	17	(1.933.959)	(551.026)	(1.326.274)	(293.672)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	71.642.073	47.771.501	35.711.962	9.795.953
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(34.399.628)	(24.223.807)	(35.346.755)	(6.898.485)
Esas faaliyet karı		228.430.436	94.431.316	142.135.626	55.912.247
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	19	1.506.055.335	908.995.687	6.279.739	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler	19	(1.892.579)	(1.892.579)	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	13	(827.598)	(1.291.789)	(8.166.156)	870.791
İştirakler, Müşterek Kontrol Edilen İşletmeler ve Bağlı Ortaklıklardan Diğer Gelirler	3	-	-	181.804.762	-
Finansman geliri /(gideri) öncesi faaliyet karı		1.731.765.594	1.000.242.635	322.053.971	56.783.038
Finansman gelirleri	20	169.318.352	153.149.538	116.860.690	17.508.469
Finansman giderleri (-)	20	(851.583.609)	(569.933.530)	(161.292.704)	(60.326.346)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)		1.049.500.337	583.458.643	277.621.957	13.965.161
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)		1.049.500.337	583.458.643	277.621.957	13.965.161
DÖNEM KARI / (ZARARI)		1.049.500.337	583.458.643	277.621.957	13.965.161
Dönem karının (zararının) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		1.049.500.337	583.458.643	277.621.957	13.965.161
Adi pay başına kazanç	21	2,44	1,36	0,65	0,03
DİĞER KAPSAMLI GİDER					
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		(369.852)	(116.014)	404.931	(62.207)
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		(204.180)	(89.446)	(149.165)	(174.995)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar					
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları		-	-	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların satılmaya hazır finansal varlıklarının yeniden değerleme ve/veya sınıflandırma kayıpları		-	-	-	-
Yabancı para çevrim farkları	13	7.694.924	7.386.147	-	-
DİĞER KAPSAMLI (GİDER) / GELİR		7.120.892	7.180.687	255.766	(237.202)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		1.056.621.229	590.639.330	277.877.723	13.727.959
Toplam kapsamlı (gider) / gelir dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		1.056.621.229	590.639.330	277.877.723	13.727.959

Takip eden dipnotlar bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları(1)	Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Paylar (1)	Yabancı Para Çevrim Farkları(2)	Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Paylar (2)	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Kontrolle Tabi Teşebbüs veya İşletmelerin Birleşmelerin Etkisi	Diğer Yedekler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		
													Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı/(Zararı)	Özkaynaklar Toplamı
ÖNCEKİ DÖNEM															
1 Ocak 2017															
İtibariyle 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 İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	(55.342.158)	-	-	189.440.968	(189.440.968)	-	(55.342.158)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	404.931	(149.165)	-	-	-	-	-	-	-	-	277.621.957	277.877.723
30 Eylül 2017															
İtibariyle bakiye	430.091.850	121.877.344	944.975	340.656	(92.614)	61.667	1.265.254	870.289.152	(189.440.968)	(4.109.167)	54.696.807	281.542.533	441.561.956	277.621.957	2.286.651.402
CARİ DÖNEM															
1 Ocak 2018															
İtibariyle bakiye	430.091.850	121.877.344	944.975	374.932	(127.051)	103.487	1.265.254	870.289.152	(189.440.968)	(4.109.167)	54.696.807	281.542.533	441.561.956	490.551.211	2.499.622.315
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.349.540	479.201.671	(490.551.211)	-
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(135.000.000)	-	(135.000.000)
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	49.767.414	-	-	-	-	-	187.072.798	-	-	-	-	-	236.840.212
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(369.852)	(204.180)	7.694.924	-	-	-	-	-	-	-	1.049.500.337	1.056.621.229
30 Eylül 2018															
İtibariyle bakiye	430.091.850	121.877.344	50.712.389	5.080	(331.231)	7.798.411	1.265.254	870.289.152	(2.368.170)	(4.109.167)	54.696.807	292.892.073	785.763.627	1.049.500.337	3.658.083.756

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

Takip eden dipnotlar özet bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2018	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2017
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	210.149.907	235.219.362
Dönem Net Karı / (Zararı)	1.049.500.337	277.621.957
Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	(856.543.357)	(114.154.274)
Amortisman ve İtfâ Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	3.154.062	2.948.143
Değer Düşüklüğü/(İptali) İle İlgili Düzeltmeler	6.978.233	-
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	1.455.395	588.627
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	89.314.460	75.008.411
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Kur Farkları İle İlgili Düzeltmeler	546.163.941	(13.736.370)
Gerçeğe Uygun Değer Kazançları ile İlgili Düzeltmeler, net	(1.504.162.756)	44.164.522
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	827.598	9.121.184
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	-	(6.279.507)
Pazarlıklı Satın Alım Sonucu Oluşan Kazanç ile İlgili Düzeltmeler	-	(225.969.284)
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler	(274.290)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	46.360.091	79.953.170
Stoklardaki Artış	(8.947.322)	(5.537.612)
Ticari Alacaklardaki Azalış	26.562.503	50.713.814
Ticari Borçlardaki Azalış	1.844.885	2.587.823
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	(1.892.579)	-
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış İle İlgili Düzeltmeler	28.792.604	32.189.145
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	(4.849.130)	(18.169.033)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	33.641.734	50.358.178
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	239.317.071	243.420.853
Vergi Ödemeleri	(28.879.275)	(7.970.453)
Diğer Nakit Çıkışları	(287.889)	(231.038)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(38.962.498)	32.772.998
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları	13 (24.157.915)	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(1.323.722)	(1.483.150)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11 253.350	8.559.356
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11 (2.479.015)	(2.591.359)
Alınan temettüler	-	-
Diğer Nakit Girişleri/(Çıkışları)	(11.255.196)	28.288.151
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(161.940.202)	(274.963.227)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	7 195.996.000	19.027.223
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7 (431.953.078)	(13.965.068)
Geri Alınan Payların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	239.208.382	-
Ödenen temettüler	(135.000.000)	(148.694.742)
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları	(2.368.170)	(55.342.158)
Alınan Faiz	17.043.546	2.380.313
Ödenen Faiz	7 (44.866.882)	(78.368.795)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)	9.247.207	(6.970.867)
D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi	57.243.088	(2.294.945)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)	66.490.295	(9.265.812)
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	5 85.428.659	18.145.271
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	5 151.918.954	8.879.459

Takip eden dipnotlar bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

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

30 Eylül 2018		
	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Ali Raif Dinçkök	24,19	104.022.994
Akkök Holding A.Ş.	14,66	63.065.857
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	9,21	39.605.909
Emniyet Ticaret A.Ş.	9,13	39.267.011
European Bank For Reconsrtuction And Development	7,36	31.650.000
Raif Ali Dinçkök	6,56	28.196.104
Diğer, halka açık hisseler dahil(*)	28,89	124.283.975
Toplam ödenmiş sermaye	100,00	430.091.850

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

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

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

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

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 36 kişidir (31 Aralık 2017: 30 kişi).

Bağlı Ortaklıklar

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

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Akyaşam

Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş. Akasya AVM ve ofislerin yönetimi amacıyla 6 Ocak 2014 tarihinde kurulmuştur. Akış 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 Akış 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.

Karlitepe

Karlitepe 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 Akış GYO'nun bağlı ortaklığı haline gelmiştir. Karlitepe, Beykoz Arsaları iş geliştirme süreci kapsamında satın alınmıştır.

Akasya Çocuk Dünyası

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

İş Ortaklıkları

WMG London Developments L.P

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

Akış GYO'nun iş ortaklığı üzerinde önemli bir etkisinin olması dolayısı ile, WMG London finansal tablolarda özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirilmektedir.

İş Ortaklığı

Faaliyet konusu

WMG London

Gayrimenkul yatırımları

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

	30 Eylül 2018		31 Aralık 2017	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
WMG London Developments L.P	51,00	51,00	-	-

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Müşterek yönetime tabi ortaklık, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin 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		Müşteşebbis Ortak	
Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı	Gayrimenkul Yatırımları		Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	
	30 Eylül 2018		31 Aralık 2017	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı	50,00	50,00	50,00	50,00

Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı

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

Finansal tabloların onaylanması

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

Bu özet 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.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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, özet bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Faaliyetlerin dönemsellliği

Şirket’in 30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz aylık performans sonuçlarına, faaliyetlerinin dönemsellüğinden kaynaklanan herhangi bir etki bulunmamaktadır.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. Muhasebe politikalarında değişiklikler

2.2.1. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet bireysel finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

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

TFRS 9 Finansal Araçlar

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler)

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

TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

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

Bu yorum, ilgili varlığın, gider veya gelirin ilk muhasebeleştirilmesinde kullanılacak döviz kurunun belirlenmesi amacı ile işlem tarihini, işletmenin avans alımı veya ödemesinden kaynaklanan parasal olmayan varlık veya parasal olmayan yükümlülüklerini 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 uygulanmaktadır. Söz konusu yorumun Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

KGK Aralık 2017’de, TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler 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 uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

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

KGK Aralık 2017’de, TMS 40 “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” standardında değişiklik 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 uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

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

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

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

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

Ara dönem özet 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 özet bireysel finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar"da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)

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

TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişiklikle KGK, TFRS 9'un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9'u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştiği 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, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

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

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

TFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler

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

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu yorumu erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. İşletme, ilk uygulamada, bu yorumu UMS 8'e uygun olarak geriye dönük, ya da ilk uygulama tarihinde birikmiş etkiyi geçmiş yıl kar zararının (veya uygunsu, 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.

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

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

Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

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

UFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. Muhasebe politikalarında değişiklikler (Devamı)

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (UFRS 9 Değişiklik)

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

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

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. 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 muhasebeleştirdiği 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 muhasebeleştirdiği 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.

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.

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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.

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan özet bireysel finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur. Bu çerçevede geçmiş dönemde;

- 31 Aralık 2017 dönemine ait finansal tablolarda özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden paylar olarak sınıflanan 764.488 TL'lik kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıpları hesabına sınıflanmıştır.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Ara dönem özet bireysel finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca, ara dönem özet bireysel finansal tablolar, 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıla ait bireysel finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla, aşağıda açıklandığı üzere önemli bir etkinin olmaması ile beraber TFRS 9 etkileri hariç, tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması sureti ile hazırlanmıştır. Dolayısıyla bu ara dönem özet bireysel finansal tablolar, 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıla ait bireysel finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

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

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

Türev finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan	Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan
Krediler	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet
Finansal kiralama borçları	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet
Ticari borçlar	İtfa edilmiş maliyet	İtfa edilmiş maliyet

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır (Not 25).

2.6. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar. 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla ara dönem özet bireysel finansal tablolardaki önemli muhasebe tahmin ve varsayımları, 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıla ait bireysel finansal tablolarda detaylı olarak açıklanan önemli muhasebe tahmin ve varsayımları ile tutarlıdır.

a) Cari oran dengesi

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 661.132.687 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 1.067.937.136 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 406.804.449 TL aşmıştır. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

b) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri

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

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

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

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

Akasya AVM

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

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

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

Uşaklıgil

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.

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

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

Mecidiyeköy

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 gayrimenkulun 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(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 düşünülerek, Akiş GYO Yönetim Kurulu'nun 8 Eylül 2016 tarihinde almış olduğu Yönetim kurulu kararı ile ilgili mevzuat hükümleri dahilinde, Saf GYO'nun tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde Akiş GYO tarafından devralınması suretiyle, Saf GYO ile Akiş GYO bünyesinde birleşilmesine karar verilmiştir.

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

Birleşme işlemi, tarafların SPK'nın ilgili düzenlemelerine uygun olarak hazırlanan 30 Haziran 2016 tarihli bilançoları üzerinden BDO Denet Bağımsız Denetim A.Ş'nin 20 Eylül 2016 tarihli Uzman Kuruluş Raporunda belirtilen belirtilen %46,50 birleşme oranı ve 0.32323 değişim oranı esas alınarak gerçekleştirilmiş olup; birleşme işlemi nedeniyle Akiş GYO'nun çıkarılmış sermayesi 230.091.850 TL artırılarak 430.091.850 TL'ye çıkartılmıştır.

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

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

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(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
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	337.113.225
Kar ve zarardaki paylar	(9.121.184)
Geri alınmış paylar	(32.924.365)
Kapanış bakiyesi, 18 Ocak 2017	295.067.676

18 Ocak 2017 tarihli Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	295.067.676
18 Ocak 2017 tarihli Şirket'in Gerçeğe uygun Değeri (%19,71 etkin ortaklık oranı)	250.903.154

Daha önceden alınan payların Şirket değerine getirilmesinin etkisi (44.164.522)

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ (Devamı)

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

1 Ocak - 30 Eylül 2018	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Grup dışı hasılat	77.477.112	183.744.460	10.315.582	-	271.537.154
Satışların maliyeti (-)	(21.330.078)	(35.007.195)	(11.179)	-	(56.348.452)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	56.147.034	148.737.265	10.304.403	-	215.188.702
Pazarlama giderleri (-)	(777.830)	(1.156.129)	-	-	(1.933.959)
Genel yönetim giderleri (-)	(1.069.199)	(4.486.359)	(399.096)	(16.112.098)	(22.066.752)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	4.661.538	11.214.670	48.982.064	6.783.801	71.642.073
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(3.478.618)	(4.667.370)	(22.127.918)	(4.125.722)	(34.399.628)
Esas faaliyet karı/(zararı)	55.482.925	149.642.077	36.759.453	(13.454.019)	228.430.436
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	327.735.500	1.097.775.124	80.544.711	-	1.506.055.335
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-	-	-	(1.892.579)	(1.892.579)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen Yatırımlardan gelirler	-	-	-	(827.598)	(827.598)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	383.218.425	1.247.417.201	117.304.164	(16.174.196)	1.731.765.594
Finansman gelirleri	6.335	82.859.478	12.742.621	73.709.918	169.318.352
Finansman giderleri (-)	(49.564)	(561.981.974)	(229.776.587)	(59.775.484)	(851.583.609)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	383.175.196	768.294.705	(99.729.802)	(2.239.762)	1.049.500.337
Dönem karı/(zararı)	383.175.196	768.294.705	(99.729.802)	(2.239.762)	1.049.500.337

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

1 Ocak - 30 Eylül 2017	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Arsalar	Dağıtılmamış	Toplam
Grup dışı hasılat	61.229.296	148.527.961	4.826.808	-	214.584.065
Satışların maliyeti (-)	(17.984.365)	(30.716.974)	-	-	(48.701.339)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	43.244.931	117.810.987	4.826.808	-	165.882.726
Pazarlama giderleri (-)	(663.137)	(663.137)	-	-	(1.326.274)
Genel yönetim giderleri (-)	(914.753)	(5.804.983)	(1.858.255)	(14.208.042)	(22.786.033)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.055.143	1.395.786	31.711.069	1.549.964	35.711.962
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(1.740.016)	(1.059.319)	(30.878.402)	(1.669.018)	(35.346.755)
Esas faaliyet karı/(zararı)	40.982.168	111.679.334	3.801.220	(14.327.096)	142.135.626
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	-	6.279.739	-	6.279.739
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen Yatırımlardan gelirler	109.050	878.232	(32.254)	(9.121.184)	(8.166.156)
İştirakler, Müşterek Kontrol Edilen İşletmeler ve Bağlı Ortaklıklardan Diğer Gelirler (Giderler)	-	-	-	181.804.762	181.804.762
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	41.091.218	112.557.566	10.048.705	158.356.482	322.053.971
Finansman gelirleri	467.976	76.172.024	-	40.220.690	116.860.690
Finansman giderleri (-)	(1.607.878)	(61.750.727)	-	(97.934.099)	(161.292.704)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	39.951.316	126.978.863	10.048.705	100.643.073	277.621.957
Dönem karı/(zararı)	39.951.316	126.978.863	10.048.705	100.643.073	277.621.957

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

	30 Eylül 2018		31 Aralık 2017	
	Varlık	Yükümlülük	Varlık	Yükümlülük
Akasya Projesi	3.605.303.982	1.201.679.101	2.528.821.349	752.717.653
Akbatı Projesi	1.251.977.841	5.719.433	922.123.378	6.904.702
Diğer	912.806.341	607.683.164	730.674.882	409.301.763
Dağıtılmamış	159.339.882	456.262.592	82.987.839	596.061.015
Toplam	5.929.428.046	2.271.344.290	4.264.607.448	1.764.985.133

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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

	30 Eylül 2018		30 Eylül 2017	
	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri
Arsalar	9.149.103	-	9.282.507	-
Akasya Projesi	3.114.008	1.994.150	1.183.499	2.108.924
Akbatı Projesi	498.646	510.482	539.773	437.030
Dağıtılmamış	132.249	649.430	595.812	402.189
Toplam	12.894.006	3.154.062	11.601.591	2.948.143

NOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kasa	26.380	17.650
Banka		
- Vadesiz mevduat	1.267.669	970.721
- Vadeli mevduat	150.624.905	84.440.288
	151.918.954	85.428.659

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
30 güne kadar	150.624.905	84.440.288
	150.624.905	84.440.288

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
ABD Doları	110.641.771	73.808.326
GBP	2.419	-
Avro	137	1.540
	110.644.327	73.809.866

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

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

	30 Eylül 2018 (%)	31 Aralık 2017 (%)
ABD Doları	5,30 - 9,25	3,5 - 4,35
Türk Lirası	25,00 - 29,50	14,5 - 14,75

NOT 6 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

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

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

Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 7 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ

ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 7 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

a) Banka kredileri

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 7 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

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

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

b) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Brüt finansal kiralama yükümlülükleri - minimum kira ödemeleri:

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

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

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	65.193.119	50.825.003
Alıcılar	31.831.948	21.908.300
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 22)	109.297	69.375
	97.134.364	72.802.678
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar	(12.040.442)	(10.542.036)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(3.741.180)	(3.653.944)
	81.352.742	58.606.698

Şüpheli ticari alacaklar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	(10.542.036)	(7.529.945)
Dönem karşılık gideri	(2.566.514)	(1.230.360)
Konusu kalmayan karşılıklar	1.068.108	875.692
Birleşme etkisi	-	(2.334.752)
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	(12.040.442)	(10.219.365)

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	9.399.809	9.464.419
İlişkili taraflara borçlar (Not 22)	6.022.769	3.999.540
	15.422.578	13.463.959

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Uzun vadeli ticari borçlar		
Tedarikçilere borçlar	1.247.814	582.128
	1.247.814	582.128

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.917.355	322.189
	1.917.355	322.189

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	1.165.617	1.361.562
	1.165.617	1.361.562

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek vergi ve fonlar	4.382.304	934.124
Sosyal güvenlik prim borçları	870	164.077
	4.383.174	1.098.201

NOT 10 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Proje kapsamında verilen avanslar	3.750.966	1.306.159
Peşin ödenen sigorta gideri	1.392.582	-
Tedarikçilere verilen avanslar	401.998	2.103.377
Diğer	81.790	101.462
	5.627.336	3.510.998

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

Proje kapsamında verilen avanslar (*)	11.243.962	10.521.361
	11.243.962	10.521.361

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Alınan avanslar – Akasya Projesi	7.637.432	2.664.840
Katkı Payı gelirleri(*)	2.534.965	2.534.965
Alınan avanslar - Akbatı Projesi	1.679.298	1.661.628
	11.851.695	6.861.433

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

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

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

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	2018	2017
Dönem başı kayıtlı değer, 1 Ocak	3.532.825.000	1.101.376.419
Dönem içi ilaveler		
- Direkt alımlar	2.479.015	2.591.359
Aktifleştirilen finansman gideri	-	7.939.341
Gerçeğe uygun değer artışları	1.506.055.335	-
İşletme birleşmeleri ile edinimler	-	2.266.300.211
Çıkışlar	(253.350)	(52.050.419)
Net kayıtlı değer, 30 Eylül	5.041.106.000	3.326.156.911

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Artışları	30 Eylül 2018
Akasya AVM	2.410.000.000	2.253.876	-	1.097.775.124	3.510.029.000
Akbatı AVM	912.050.000	160.500	-	327.735.500	1.239.946.000
Uşaklıgil projesi	186.390.000 -	64.639	(253.350)	80.544.711	266.746.000
Sosyal tesis	19.715.000	-	-	-	19.715.000
Mecidiyeköy	3.030.000	-	-	-	3.030.000
Üsküdar 3 bağımsız bölüm	1.640.000	-	-	-	1.640.000
	3.532.825.000	2.479.015	(253.350)	1.506.055.335	5.041.106.000

	1 Ocak 2017	İşletme Birleşmeleri ile edinimler	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2017
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	945.771.419	2.266.300.211	1.499.473	(52.050.419)	3.161.520.684
Akbatı AVM	893.721.000	-	-	-	893.721.000
Çerkezköy bina ve arsaları	52.050.419	-	-	(52.050.419)	-
Akasya AVM	-	2.200.000.000	835.935	-	2.200.835.935
Komili fabrika	-	43.185.211	208.500	-	43.393.711
Mecidiyeköy	-	2.170.000	-	-	2.170.000
Sosyal tesis	-	18.765.000	455.038	-	19.220.038
Üsküdar 4 bağımsız bölüm	-	2.180.000	-	-	2.180.000
Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller					
Uşaklıgil projesi	155.605.000	-	9.031.227	-	164.636.227
	1.101.376.419	2.266.300.211	10.530.700	(52.050.419)	3.326.156.911

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

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

Şirket, 31 Temmuz 2015 tarihinde gerçekleşen Saf GYO hisse alımına istinaden, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ("Yapı Kredi") ile 1,5 yıl ödemesiz 4,5 yıl ödemeli, toplam 6 yıl vadeli 47.800.000 ABD Doları kredi kullanılmıştır. Bu krediye karşılık teminatını oluşturmak için Akbatı AVM üzerine Yapı Kredi lehine; birinci dereceden toplam 62.140.000 ABD Doları bedelli ipotek 22 Ekim 2015 tarihinde tesis edilmiştir. Ayrıca Şirket Yönetim Kurulu'na, 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.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

NOT 12 - STOKLAR

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Erenköy Apartmanı	286.166.059	263.037.451
Çiftelhavuzlar arsası	66.880.719	62.151.503
Ak Apartmanı	57.848.555	49.195.311
Akasya Projesi	7.929.849	7.929.849
Akbatı Projesi	126.833	126.833
Akkoza Projesi	-	137.146
Çiftelhavuzlar arsası değer düşüklüğü (*)	(29.811.716)	(25.082.503)
Toplam	389.140.299	357.495.590

(*) Çiftelhavuzlar arsasına Not 15 koşullu varlıklar bölümünde açıklanan belirsizlikler sebebiyle değer düşüklüğü ayrılmıştır. Devam eden belirsizlikler nedeniyle gayrimenkule değer biçilmesi zorlaşmakta ve emsal bulunamamaktadır. Bu nedenle ilgili arsanın 30 Eylül 2018 itibarıyla oluşmuş maliyet değeri olan 66.880.719 TL, 9 Temmuz 2013 tarihli kap açıklamamızdan da görüleceği üzere arsanın alım bedeli olan 37.069.000 TL'ye getirilmiştir. Söz konusu rakam devam eden yasal ve idari süreçler kapsamında olası ihtiyatlı senaryo için öngörülen rakamdır.

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

Şirket, 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla kentsel dönüşüm kapsamında gayrimenkul alımlarının finansmanı için Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'den temin edilen kredilerin teminatını oluşturmak için Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, Çiftelhavuzlar Mevkii, 106 Pafta 1435 Ada 39 No'lu Parsel de kayıtlı gayrimenkul (Çiftelhavuzlar arsası) üzerine birinci dereceden 29.500.000 TL, İstanbul İli Kadıköy İlçesi, Bağdat Caddesi mevkiinde kain, 106 Pafta, 378 Ada 25 No'lu Parsel de kayıtlı gayrimenkulde (Erenköy Apartmanı) üzerine birinci dereceden toplam 176.750.000 TL ve İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 65 Pafta 315 Ada 3 No'lu Parsel de kayıtlı gayrimenkul (Ak Apartmanı) üzerine birinci dereceden 44.200.000 TL tutarında ipotek tesis etmiştir (Not 15).

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 13 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

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

	30 Eylül 2018		31 Aralık 2017	
	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer
Karlıtepe (*)	100,00	69.676.129	100,00	69.721.025
Aksu Real Estate	100,00	3.463.194	100,00	2.828.789
Akyaşam	100,00	5.105.199	100,00	5.604.699
WMG London	51,00	30.731.052	-	-
Toplam		108.975.574		78.154.513

(*) 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Karlıtepe'nin net varlıklarında 707.176 TL tutarında şerefiye içermektedir.

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

	Karlıtepe	Aksu Real Estate	Akyaşam	WMG London	Toplam
Açılış Bakiyesi, 1 Ocak 2018	69.721.025	2.828.789	5.604.699	-	78.154.513
Ödenen Sermaye				24.157.915	24.157.915
Kar ve zarardaki paylar	(44.896)	(12.736)	(295.320)	(474.646)	(827.598)
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	-	647.141	(204.180)	7.047.783	7.490.744
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül 2018	69.676.129	3.463.194	5.105.199	30.731.052	108.975.574

	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	-	1.050.000	-	-	3.300.000	4.350.000
Kar ve zarardaki paylar	(9.121.184)	(32.254)	-	109.050	878.232	(8.166.156)
Geri alınmış paylar	(32.924.365)	-	-	-	-	(32.924.365)
Birleşme etkisi	(295.067.676)	-	-	-	460.834	(294.606.842)
Temettü tahakkuku	-	-	-	(376.524)	-	(376.524)
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	-	-	-	(26.176)	(122.989)	(149.165)
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül 2017	-	61.343.632	2.229.115	159.452	4.516.077	68.248.276

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 14 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Diğer dönen varlıklar		
KDV alacakları	-	3.306.302
Diğer	588.230	93.936
	588.230	3.400.238
Diğer duran varlıklar		
KDV alacakları	788.494	538.396
Diğer duran varlıklar	-	1.858.187
	788.494	2.396.583

NOT 15 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli karşılıklar		
Okul bağıışı karşılığı (*)	6.000.000	6.000.000
Dava karşılıkları	3.928.573	4.099.248
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	306.302	196.090
Diğer kısa vadeli karşılıklar	71.308	169.920
	10.306.183	10.465.258

(*) 30 Eylül 2018 ve 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 Mahallesinde yapılacak okula ilişkin karşılık bedelini yansıtmaktadır.

	2018	2017
Açılış bakiyesi, 1 Ocak	4.099.248	565.000
Birleşme etkisi	-	3.291.256
Dönem dava karşılık gideri	347.509	50.221
Konusu kalmayan karşılık	(518.184)	-
Kapanış bakiyesi, 30 Eylül	3.928.573	3.906.477

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Verilen teminatlar		
İpotekler (*)	3.036.514.939	1.718.000.777
Teminat mektupları	6.796.282	7.737.039
	3.043.311.221	1.725.737.816

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Alınan teminatlar		
Teminat mektupları	146.359.590	107.995.134
İpotekler	89.749.373	81.980.917
Teminat senetleri	23.229.113	26.844.127
Teminat çekleri	2.921.578	2.129.066
Kefaletler mektupları	324.279	-
	262.583.933	218.949.244

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

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

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Şirket tarafından verilen		
Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	3.043.311.221	1.725.737.816
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	3.043.311.221	1.725.737.816

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

TRİ'lerin orijinal para birimi bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

Verilen teminatlar	30 Eylül 2018		31 Aralık 2017	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	377.140.000	2.259.144.028	322.140.000	1.215.079.865
TL	784.167.193	784.167.193	510.657.951	510.657.951
		3.043.311.221		1.725.737.816

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

Alınan teminatlar	30 Eylül 2018		31 Aralık 2017	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	24.810.967	148.622.655	30.424.473	114.758.071
TL	113.566.969	113.566.969	103.583.066	103.583.066
Avro	56.731	394.309	134.671	608.107
		262.583.933		218.949.244

Devam eden davalar

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

- Şirket'in pay sahiplerinden Ömer Dinçkök tarafından 29 Mart 2016 tarihli 2015 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında 2, 5, 6 ve 7 no'lu gündem maddelerinde alınan kararların butlanı ve iptali talebiyle İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2016/739 E. sayılı dava açılmıştır. Mahkemece 22 Ekim 2018 tarihindeki duruşmada, istinaf yolu açık olmak üzere, davacının davasının aktif husumet yokluğu nedeniyle reddine karar verilmiştir.

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

Diğer davalar

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

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

-Şirket'in 11 Mart 2013 tarihinde satışını gerçekleştirdiği Garanti Koza 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 öngörülmemektedir.

-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, Çiftelhavuzlar Mevkii, 106 Pafta, 1435 Ada, 39 Parsel'de kâin taşınmaza ilişkin verilmiş 17.06.2016 tarih ve 0000542-16 Sayılı ruhsatın iptaline ilişkin, İstanbul 3. İdare Mahkemesi nezdinde Kadıköy Belediye Başkanlığı ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine dava açılmış olduğu ve İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2016/1504 E., 2017/553 K. sayılı kararı ile işlemin iptaline karar verildiği ve bu karara karşı da istinaf yoluna gidilmiş olduğu öğrenilmiştir. Verilen kararın sonuçlarından Şirket'in de doğrudan etkilenme ihtimali olduğundan, T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. Dava Dairesi'nin ihbarına istinaden, davalı Kadıköy Belediye Başkanlığı ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı yanında, davaya müdahale edilmiştir. İstanbul 4. İdari Dava Dairesi'nin 2017/640 E., 2017/736 K. sayılı kararıyla istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir. Bu karara karşı temyiz yoluna başvurulmuş olup, Danıştay 6. Dairesi'nin 2018/264 E., 2018/820 K. ve 01.02.2018 tarihli kararıyla temyiz isteminin reddine karar verilmiştir.

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

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

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

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

-Şirket'in Beykoz Bölgesinde proje geliştirmek üzere Akış Mudanya Adi Ortaklığı olarak kat karşılığı sözleşmeler imzaladığı; ayrıca %100 iştiraki olan Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'ne ait arsaların bulunduğu alanı da kapsayan İstanbul İli, Beykoz ilçesi, Beykoz I. Bölge 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile Beykoz I. Bölge 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planının, TMMOB Şehir Plancıları Odası'nın Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine açtığı dava sonucu iptal edilmiş olduğu öğrenilmiş ve istinaf aşamasında ivedilikle müdahale talebinde bulunulmuştur. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi 2018/1326 E. sayılı dosyada devam eden istinaf incelemesinde, yine müdahale talebinde bulunmuş olan Beykoz Belediye Başkanlığı'nın müdahale talebi ile Şirket'in davalı yanında müdahil olarak davaya katılma istemi kabul edilmiş olup; yargılama devam etmektedir.

Şirket'in taraf olduğu 228 adet dava/icra takibi bulunmaktadır. Yukarıda detay bilgi verilenler dışında kalanlar, Şirket'in alacaklarına ilişkin açılmış davalar ile satış vaadi sözleşmesine ilişkin eksik ifa ve geç teslimler nedeniyle müşteriler tarafından açılmış alacak davaları/tazminat davaları/icra takipleri, iş davaları ve benzeri davalardan ibarettir.

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Satış gelirleri				
Akasya Kira gelirleri	183.546.720	65.396.441	143.126.485	51.286.146
Akbatı Kira gelirleri	75.751.147	26.995.333	60.180.501	20.304.017
Diğer Kira gelirleri	11.360.447	4.140.714	5.588.840	2.983.812
Konut satış gelirleri	878.840	449.420	5.688.239	2.583.308
	271.537.154	96.981.908	214.584.065	77.157.283
Satışların maliyeti				
Akasya AVM Maliyetleri	(35.004.975)	(11.626.273)	(29.188.726)	(9.439.176)
Akbatı AVM Maliyetleri	(20.209.130)	(6.660.645)	(17.034.071)	(5.921.028)
Satılan konut maliyetleri	(137.146)	(67.379)	(1.655.080)	(992.851)
Diğer	(997.201)	(372.349)	(823.462)	(278.800)
	(56.348.452)	(18.726.646)	(48.701.339)	(16.631.855)
Ticari faaliyetlerden brüt kar	215.188.702	78.255.262	165.882.726	60.525.428

NOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Genel yönetim giderleri				
Danışmanlık giderleri	8.215.569	2.844.187	8.907.383	2.144.724
Personel giderleri	6.939.020	1.917.748	4.642.454	1.546.848
Vergi, resim ve harçlar	1.194.700	310.771	4.565.794	2.014.777
Ofis giderleri	1.045.739	354.372	1.421.410	410.207
Amortisman giderleri	649.430	218.651	402.189	136.343
Ulaşım ve seyahat giderleri	544.015	182.606	440.671	149.612
Bağış Yardım	374.600	206.200	201.650	10.050
Diğer	3.103.679	786.079	2.204.482	804.416
	22.066.752	6.820.614	22.786.033	7.216.977
Pazarlama giderleri				
Reklam giderleri	979.163	128.385	620.670	65.728
Personel giderleri	494.173	249.265	169.489	59.561
Kurumsal iletişim giderleri	243.456	102.664	222.515	93.852
Diğer	217.167	70.712	313.600	74.531
	1.933.959	551.026	1.326.274	293.672

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri	63.956.654	44.398.730	29.753.714	7.736.151
Ticari alacak ve borçlara ilişkin faiz geliri	3.119.801	1.215.224	2.914.649	921.946
Konusu kalmayan karşılıklar	1.586.292	100.001	875.692	182.784
Reeskont geliri	274.290	137.975	-	-
Diğer	2.705.036	1.919.571	2.167.907	955.072
	71.642.073	47.771.501	35.711.962	9.795.953
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Stok değer düşüklüğü	(4.729.213)	(1.535.184)	-	-
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri	(20.070.830)	(16.878.105)	(31.125.271)	(6.008.699)
Karşılık giderleri	(2.914.023)	(1.083.727)	(1.280.581)	(356.401)
Reeskont gideri	-	-	(1.188.305)	(129.002)
Diğer (*)	(6.685.562)	(4.726.791)	(1.752.598)	(404.383)
	(34.399.628)	(24.223.807)	(35.346.755)	(6.898.485)

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

NOT 19 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 20 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Finansman gelirleri				
Kur farkı geliri	155.116.098	149.224.941	114.021.205	16.538.753
Faiz geliri	14.202.254	3.924.597	2.839.485	969.716
	169.318.352	153.149.538	116.860.690	17.508.469
Finansman giderleri				
Kur farkı gideri	(748.066.895)	(530.536.965)	(83.444.808)	(30.171.757)
Faiz giderleri	(103.516.714)	(39.396.565)	(77.847.896)	(30.154.589)
	(851.583.609)	(569.933.530)	(161.292.704)	(60.326.346)

NOT 21 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç, ana ortaklığa ait dağıtılabilir karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirket'in 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, değeri 1 TL olan, 430.091.850 (31 Aralık 2017: 430.091.850) adet payı bulunmaktadır. Farklı pay grupları ve hissedarlara verilen herhangi bir imtiyaz yoktur. Şirketler, mevcut hissedarlara birikmiş karlardan payları oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç/(zarar) hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı çıkarılmış paylar olarak sayılır. Dolayısıyla, pay başına kazanç/(zarar) hesaplamasında kullanılan ağırlıklı pay adedi ortalaması, payların bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar		
Akasya Çocuk	93.573	69.375
Diğer	15.724	-
	109.297	69.375

İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. Ve Tic. A.Ş	-	10.552.020
	-	10.552.020

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar		
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı (*)	8.660.558	7.249.627
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. Ve Tic. A.Ş (**)	4.286.971	-
	12.947.529	7.249.627

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

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar		
Akyaşam	3.749.389	2.335.383
Dinkal Sigorta Acenteciliği A.Ş. ("Dinkal") (*)	1.591.977	152.106
Akkök Holding A.Ş. ("Akkök Holding")	309.460	1.122.106
Akgirişim Müteahhitlik Müşavirlik ve Çevre Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş. ("Akgirişim")	240.875	242.879
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. ("Aktek")	118.993	120.610
Akenerji Elektrik Enerjisi İthalat İhracat ve Toptan Ticaret A.Ş.("Akenerji")	-	17.700
Diğer	12.075	8.756
	6.022.769	3.999.540

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Akyaşam	40.212.865	14.015.570	20.890.813	7.281.710
Dinkal(*)	3.556.906	239.753	3.673.503	192.769
Akkök Holding	2.651.339	885.914	2.953.399	934.720
Akgirişim	2.238.087	716.687	1.941.849	592.977
Aktek	1.075.939	295.261	933.272	189.576
Akenerji	105.000	15.000	60.000	45.000
Akhan Bakım Yön. Ser. A.Ş.	17.537	5.372	861.790	286.930
Sepaş (**)	-	-	9.045.273	-
Akyön	-	-	10.219.182	3.611.910
Diğer	6.193	-	2.051	-
	49.863.866	16.173.557	50.581.132	13.135.592

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

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

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Akyaşam	3.273.949	1.039.783	2.151.050	481.366
Akasya Çocuk	1.086.225	336.204	342.559	118.580
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş.	83.162	30.217	-	-
Aksa Akrilik Kimya San. A.Ş.	30.028	-	-	-
Akyön	-	-	588.641	106.188
Akkök Holding	-	-	1.422	1.422
Diğer	2.560	2.560	12.872	123
	4.475.924	1.408.764	3.096.544	707.679

- d) 30 Eylül 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan temettü gelirleri, faiz gelirleri ve hisse satış gelirleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan temettü gelirleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Akyön (Not 13)	-	-	376.524	376.524
	-	-	376.524	376.524

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan faiz gelirleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı	913.368	324.401	867.668	408.496
Akasya Çocuk	-	-	64.111	-
	913.368	324.401	931.779	408.496

Geri alınan payların satışına ilişkin ilişkili taraflarla yapılan işlemler

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

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

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Maaşlar ve çalışanlara sağlanan diğer kısa vadeli haklar	3.791.643	1.011.659	2.476.405	865.888
Kıdem tazminatı karşılık gideri	135.838	(70.719)	16.265	8.456
Toplam	3.927.481	940.940	2.492.670	874.344

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 23 - YABANCI PARA POZİSYONU

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Varlıklar	262.104.941	192.624.254
Yükümlülükler	(1.796.485.412)	(1.192.768.942)
Net bilanço pozisyonu	(1.534.380.471)	(1.000.144.688)

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2018	Avro	ABD Doları	GBP	TL karşılığı
Dönen varlıklar	15.430	34.240.367	310	205.216.312
Nakit ve nakit benzerleri	20	18.470.464	310	110.644.327
Finansal Yatırımlar	-	4.957.819	-	29.698.328
Ticari alacaklar	-	10.721.156	-	64.221.871
Diğer alacaklar	241	63.241	-	380.500
Diğer varlıklar	15.169	27.687	-	271.286
Duran varlıklar	-	9.496.950	-	56.888.629
Ticari alacaklar	-	9.496.950	-	56.888.629
Toplam varlıklar	15.430	43.737.317	310	262.104.941
Kısa vadeli yükümlülükler	6.045.206	92.747.385	-	597.592.593
Finansal yükümlülükler	5.867.957	92.079.304	-	592.358.682
Ticari borçlar	177.249	659.420	-	5.182.030
Diğer borçlar	-	8.661	-	51.881
Uzun vadeli yükümlülükler	36.175.269	158.167.776	-	1.198.892.819
Finansal yükümlülükler	36.175.269	157.322.790	-	1.193.831.184
Ertelenmiş Gelirler	-	844.986	-	5.061.635
Toplam yükümlülükler	42.220.475	250.915.161	-	1.796.485.412
Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık	(42.205.045)	(207.177.844)	310	(1.534.380.471)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 23 - YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

31 Aralık 2017	Avro	ABD Doları	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)	(199.478.061)	(1.000.144.688)

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

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

30 Eylül 2018	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(248.207.344)	248.207.344	(248.207.344)	248.207.344
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(248.207.344)	248.207.344	(248.207.344)	248.207.344
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(58.669.233)	58.669.233	(58.669.233)	58.669.233
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(58.669.233)	58.669.233	(58.669.233)	58.669.233
GBP kurunun %20 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	484	(484)	484	(484)
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	484	(484)	484	(484)

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 23 - YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

31 Aralık 2017	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(75.241.129)	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

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

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

NOT 24 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Kira Sözleşmelerinin Türk Lirası'na çevrilmesi

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

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 24 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR (Devamı)

Bağlı Ortaklık Sermaye Artırımı

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

Akyaşam Yönetim Hizmetleri A.Ş ile sözleşme imzalanması

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

Likidite sağlayıcılık sözleşmesi imzalanması

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

NOT 25 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

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

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli -vadesiz mevduat/ özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat /katılma hesabı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	151.892.574	85.411.009
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	34.194.247	2.828.789
C2 İşletmeciler şirkete iştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	5.105.199	5.604.699
J Gayri nakdi krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	6.796.282	7.737.039
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	89.399.924	43.078.242

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2018 (%)	31 Aralık 2017 (%)	Asgari / Azami Oran (%)
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(e)	-	-	≤10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar ((B+A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	92	91	≥51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler((A+C-A1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	4	4	≤49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar,İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları ((A3+B1+C1)/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	<1	<1	≤49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(c)	-	-	≤20
6 İşletmeciler Şirkete İştirak (C2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/ 1(a)	<1	<1	≤10
7 Borçlanma Sınırı (E+G+H+J)/I	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	61	69	≤500
8 Döviz cinsinden vadeli -vadesiz mevduat/ özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat /katılma hesabı (A2-A1)/D	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md. 24/(b)	3	2	≤10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı (L/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	<2	<2	≤10

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 TARİHLİ ÖZET

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

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

Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Karlıtepe, Aksu Real Estate ve Akyaşam ve iş ortaklığı WMG London için 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerleme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan iştiraklerin değerleri belirlenirken, Aksu Real Estate, Akyaşam, Karlıtepe ve WMG London için, Şirket'in finansal raporlama standartları doğrultusunda hazırlanan bireysel finansal tablolarındaki net varlık değerleri, Şirket'in yatırımlarındaki iştirak oranı ile çarpılarak hesaplanmıştır. Bu şekilde ilgili yatırımların sahibi oldukları ve gerçeğe uygun değerleri ile bireysel finansal tablolarında takip ettikleri yatırım amaçlı gayrimenkullerinden, bilanço tarihi itibarıyla net alacak/yükümlülükleri eklenmek/çıkarılmak suretiyle belirlenen net değerlerin söz konusu yatırımların gerçeğe uygun değerlerine yaklaştığı kabul edilmiştir.

.....