

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

**1 OCAK – 31 ARALIK 2018 HESAP  
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,**

### A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1) Görüş

Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ile bağlı ortaklıklarının ("Grup") 31 Aralık 2018 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un konsolide 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2) Görüşün Dayanağı

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

#### 3) Kilit Denetim Konuları

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

| <b>Kilit Denetim Konusu</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve açıklanan önemli bilgiler</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Dipnot 2 ve 12'de açıklandığı üzere Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile konsolide finansal tablolarda gösterilen 4.790.590.000 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, detaylar 2 ve 12 no'lu notlarda açıklanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Grup'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme | Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.<br><br>Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 12'de açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporlarında |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>metotlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve yönetim giderleri gibi girdilerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir.</p> <p>Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa kiralari ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil değerlendirme uzmanları çalışmalara dâhil edilmiştir.</p> <p>Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir.</p> <p>Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.</p> |
| <p><b>Stoklar</b></p> <p>31 Aralık 2018 tarihi itibari ile Grup'un konsolide finansal tablolarında, 472.928.936 TL tutarında dönen varlık içerisinde muhasebeleştirdiği stoklar bulunmaktadır. Stoklar, Grup tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için edinilmiş arsalar ve bu arsalar üzerinde inşa edilen konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stoklar ile ilgili muhasebe politikası dipnot 2'de, ilgili stok tutarları ise dipnot 13'te açıklanmıştır. Grup'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve stokların içerdiği satın alım, dönüştürme-aktifleştirme ve katlanılan diğer maliyetlerin muhasebeleştirilmesi gibi hususlar nedeniyle, satılacak konut stokları, denetimimiz için kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p> | <p>Yukarda açıklanan konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cari dönem içerisinde stoklara eklenen geliştirme maliyetlerinin fatura ve hakediş belgesi gibi belgelerle karşılaştırılması</li> <li>- Cari dönemde stoklar üzerine aktifleştirilen borçlanma maliyetlerinin incelenmesi ve tavan aktifleştirme testinin incelenmesi</li> <li>- Aktifleştirilen kur farklarının test edilmesi ve borçlanma maliyetleri ile mutabakatının sağlanması</li> <li>- Stokların net gerçekleştirilebilir değerlerinin, değerlendirme raporları ve gerçekleşen satışlar ile kontrol edilmesi</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

#### 4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

#### 5) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Topluluk denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

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

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

#### **B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 27 Şubat 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

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



Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi  
A member firm of Ernst & Young Global Limited  
Seda Akkuş Tecer, SMMM  
Sorumlu Denetçi

27 Şubat 2019  
İstanbul, Türkiye

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK – 31 ARALIK 2018 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

| İÇİNDEKİLER                                                                                                                          | SAYFA |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI .....                                                                                             | 1-2   |
| KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI .....                                                                     | 3     |
| KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI .....                                                                                        | 4     |
| KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....                                                                                                  | 5     |
| KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....                                                                       | 6-88  |
| NOT 1 ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....                                                                                         | 6-9   |
| NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....                                                                             | 10-35 |
| NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....                                                                                                      | 36-38 |
| NOT 4 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....                                                                                                 | 39-41 |
| NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....                                                                                                 | 41-42 |
| NOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR .....                                                                                                      | 42    |
| NOT 7 FİNANSAL BORÇLANMALAR .....                                                                                                    | 43-45 |
| NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....                                                                                                 | 46    |
| NOT 9 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR .....                                                                                                  | 47    |
| NOT 10 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....                                                                           | 47-48 |
| NOT 11 TÜREV ARAÇLAR.....                                                                                                            | 48-49 |
| NOT 12 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....                                                                                           | 49-50 |
| NOT 13 STOKLAR .....                                                                                                                 | 51    |
| NOT 14 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR .....                                                                               | 52    |
| NOT 15 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....                                                                                                   | 52-53 |
| NOT 16 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....                                                                                           | 54    |
| NOT 17 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....                                                                                            | 55    |
| NOT 18 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR .....                                                                                  | 55-61 |
| NOT 19 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR .....                                                                                           | 62-63 |
| NOT 20 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ .....                                                                           | 63-65 |
| NOT 21 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....                                                                                          | 65    |
| NOT 22 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ .....                                                                          | 66    |
| NOT 23 ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER .....                                                                            | 66-67 |
| NOT 24 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER .....                                                                          | 67    |
| NOT 25 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....                                                                            | 68    |
| NOT 26 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....                                                                                         | 68    |
| NOT 27 PAY BAŞINA KAZANÇ.....                                                                                                        | 69    |
| NOT 28 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) .....                                                       | 70    |
| NOT 29 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....                                                                                             | 71-73 |
| NOT 30 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....                                                            | 73-82 |
| NOT 31 FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE<br>FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)..... | 83-84 |
| NOT 32 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....                                                                                     | 85-86 |
| NOT 33 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....                                                                      | 86-88 |

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

|                                                 | Dipnot<br>Referansları | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2018 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2017 |
|-------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>VARLIKLAR</b>                                |                        |                                                    |                                                    |
| <b>Dönen varlıklar</b>                          |                        | <b>682.535.082</b>                                 | <b>616.818.172</b>                                 |
| Nakit ve nakit benzerleri                       | 5                      | 96.124.337                                         | 88.837.174                                         |
| Finansal yatırımlar                             | 6                      | 24.175.744                                         | 17.439.996                                         |
| Ticari alacaklar                                |                        | 80.033.353                                         | 65.277.994                                         |
| - İlişkili taraflardan ticari alacaklar         | 8, 29                  | 89.940                                             | 236.969                                            |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 8                      | 79.943.413                                         | 65.041.025                                         |
| Diğer alacaklar                                 |                        | 3.505.498                                          | 10.933.689                                         |
| - İlişkili taraflardan diğer alacaklar          | 29                     | 815.594                                            | 10.552.020                                         |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar  | 9                      | 2.689.904                                          | 381.669                                            |
| Stoklar                                         | 13                     | 472.928.936                                        | 426.085.928                                        |
| Peşin ödenmiş giderler                          | 10                     | 3.661.855                                          | 4.823.759                                          |
| Alım satım amaçlı türev araçlar                 | 11                     | 1.994.452                                          | -                                                  |
| Diğer dönen varlıklar                           | 17                     | 110.907                                            | 3.419.632                                          |
| <b>Duran varlıklar</b>                          |                        | <b>4.929.181.885</b>                               | <b>3.655.686.625</b>                               |
| Finansal yatırımlar                             | 6                      | -                                                  | 1.892.579                                          |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar  | 14                     | 25.180.202                                         | -                                                  |
| Ticari alacaklar                                |                        | 41.824.047                                         | 56.439.941                                         |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 8                      | 41.824.047                                         | 56.439.941                                         |
| Diğer alacaklar                                 |                        | 14.504.795                                         | 9.204.860                                          |
| - İlişkili taraflardan diğer alacaklar          | 29                     | 12.878.644                                         | 7.249.627                                          |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar  | 9                      | 1.626.151                                          | 1.955.233                                          |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller                   | 12                     | 4.790.590.000                                      | 3.535.536.000                                      |
| Maddi duran varlıklar                           | 15                     | 30.422.911                                         | 32.045.644                                         |
| Maddi olmayan duran varlıklar                   |                        | 6.422.936                                          | 6.914.942                                          |
| - Şerefiye                                      |                        | 707.175                                            | 707.176                                            |
| - Diğer maddi olmayan duran varlıklar           | 16                     | 5.715.761                                          | 6.207.766                                          |
| Ertelenmiş vergi varlığı                        |                        | 327.964                                            | 306.163                                            |
| Peşin ödenmiş giderler                          | 10                     | 11.268.874                                         | 10.521.361                                         |
| Alım satım amaçlı türev araçlar                 | 11                     | 7.224.784                                          | -                                                  |
| Diğer duran varlıklar                           | 17                     | 1.415.372                                          | 2.825.135                                          |
| <b>Toplam varlıklar</b>                         |                        | <b>5.611.716.967</b>                               | <b>4.272.504.797</b>                               |

1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait konsolide finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 27 Şubat 2019 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.



**AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

|                                                                                                                       | Dipnot<br>Referansları | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2018 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2017 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                                                      |                        |                                                    |                                                    |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                                                                                      |                        | <b>971.116.458</b>                                 | <b>468.721.580</b>                                 |
| Kısa vadeli borçlanmalar                                                                                              | 7                      | 40.670.639                                         | 133.602.406                                        |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları                                                                      | 7                      | 881.074.757                                        | 295.627.546                                        |
| Ticari borçlar                                                                                                        |                        | 13.374.156                                         | 16.566.175                                         |
| - İlişkili taraflara ticari borçlar                                                                                   | 8, 29                  | 1.929.315                                          | 1.895.696                                          |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                                                                           | 8                      | 11.444.841                                         | 14.670.479                                         |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar                                                                      | 19                     | 1.722.616                                          | 870.618                                            |
| Diğer borçlar                                                                                                         |                        | 6.053.091                                          | 2.355.647                                          |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                                                                            | 9                      | 6.053.091                                          | 2.355.647                                          |
| Ertelenmiş gelirler                                                                                                   | 10                     | 9.328.178                                          | 8.333.184                                          |
| Riskten korunma amaçlı türev Araçlar                                                                                  | 11                     | 7.138.489                                          | -                                                  |
| Kısa vadeli karşılıklar                                                                                               |                        | 11.727.780                                         | 11.323.611                                         |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin<br>kısa vadeli karşılıklar                                                   | 18, 19                 | 687.224                                            | 533.178                                            |
| - Diğer kısa vadeli karşılıklar                                                                                       | 18                     | 11.040.556                                         | 10.790.433                                         |
| Dönem karı vergi yükümlülüğü                                                                                          |                        | 26.752                                             | 42.393                                             |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                                                                                      |                        | <b>1.009.795.092</b>                               | <b>1.304.160.902</b>                               |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                                                                              | 7                      | 992.687.899                                        | 1.293.166.591                                      |
| Ticari borçlar                                                                                                        |                        | 3.210.419                                          | 582.128                                            |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                                                                           | 8                      | 3.210.419                                          | 582.128                                            |
| Ertelenmiş gelirler                                                                                                   | 10                     | 7.523.123                                          | 9.412.508                                          |
| Riskten korunma amaçlı türev araçlar                                                                                  | 11                     | 5.187.501                                          | -                                                  |
| Uzun vadeli karşılıklar                                                                                               |                        | 1.186.150                                          | 999.675                                            |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin<br>uzun vadeli karşılıklar                                                   | 19                     | 1.186.150                                          | 999.675                                            |
| <b>Özkaynaklar</b>                                                                                                    |                        | <b>3.630.805.417</b>                               | <b>2.499.622.315</b>                               |
| Ödenmiş sermaye                                                                                                       | 27                     | 430.091.850                                        | 430.091.850                                        |
| Sermaye düzeltme farkları                                                                                             |                        | 121.877.344                                        | 121.877.344                                        |
| Paylara ilişkin primler                                                                                               |                        | 50.712.389                                         | 944.975                                            |
| Birleşme denkleştirme hesabı                                                                                          |                        | 870.289.152                                        | 870.289.152                                        |
| Geri Alınmış Paylar                                                                                                   |                        | (3.860.001)                                        | (189.440.968)                                      |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak<br>birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler                         | 20                     | (426.037)                                          | 247.881                                            |
| - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları                                                                  |                        | (426.037)                                          | 247.881                                            |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş<br>diğer kapsamlı gelirler ve giderler                            | 20                     | 2.994.773                                          | 1.368.741                                          |
| - Yabancı para çevrim farkları                                                                                        |                        | 2.767.623                                          | 103.487                                            |
| - Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer<br>kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılacak paylar |                        | 1.265.254                                          | 1.265.254                                          |
| - Nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)                                                                 | 11                     | (1.038.104)                                        | -                                                  |
| Ortak yönetime tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi                                                           |                        | (4.109.167)                                        | (4.109.167)                                        |
| Diğer yedekler                                                                                                        | 20                     | 54.696.807                                         | 54.696.807                                         |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler                                                                                   | 20                     | 292.892.073                                        | 281.542.533                                        |
| Geçmiş yıllar karları                                                                                                 | 20                     | 785.763.627                                        | 441.561.956                                        |
| Net dönem (zararı)/karı                                                                                               |                        | 1.029.882.607                                      | 490.551.211                                        |
| <b>Toplam kaynaklar</b>                                                                                               |                        | <b>5.611.716.967</b>                               | <b>4.272.504.797</b>                               |

Takip eden dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

|                                                                                              | Dipnot<br>Referansları | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2018 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2017 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                                                  |                        |                                                    |                                                    |
| Hasılat                                                                                      | 21                     | 396.097.827                                        | 319.649.955                                        |
| Satışların maliyeti (-)                                                                      | 21                     | (92.167.020)                                       | (85.194.969)                                       |
| <b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b>                                                        |                        | <b>303.930.807</b>                                 | <b>234.454.986</b>                                 |
| Genel yönetim giderleri (-)                                                                  | 22                     | (33.855.300)                                       | (41.321.935)                                       |
| Pazarlama giderleri (-)                                                                      | 22                     | (4.447.007)                                        | (3.408.025)                                        |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                                                           | 24                     | 82.090.015                                         | 59.489.983                                         |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                                                       | 24                     | (57.068.257)                                       | (78.442.680)                                       |
| <b>Esas faaliyet karı</b>                                                                    |                        | <b>290.650.258</b>                                 | <b>170.772.329</b>                                 |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                                                            | 25                     | 1.247.739.862                                      | 303.619.674                                        |
| Yatırım faaliyetlerinden giderler                                                            | 25                     | (1.892.579)                                        | -                                                  |
| İştirakler, müşterek kontrol edilen işletmeler ve<br>bağlı ortaklıklardan diğer gelirler     | 3                      | -                                                  | 181.804.762                                        |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen müşterek yönetime<br>tabi ortakların karlarındaki paylar | 14, 3                  | (1.513.789)                                        | (9.121.184)                                        |
| <b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>                                                 |                        | <b>1.534.983.752</b>                               | <b>647.075.581</b>                                 |
| Finansman gelirleri                                                                          | 26                     | 368.510.172                                        | 140.917.252                                        |
| Finansman giderleri (-)                                                                      | 26                     | (873.344.506)                                      | (297.113.459)                                      |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>                                              |                        | <b>1.030.149.418</b>                               | <b>490.879.374</b>                                 |
| Dönem vergi gideri                                                                           | 28                     | (288.612)                                          | (402.957)                                          |
| Ertelenmiş vergi geliri                                                                      | 28                     | 21.801                                             | 74.794                                             |
| <b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı</b>                                                     |                        | <b>1.029.882.607</b>                               | <b>490.551.211</b>                                 |
| <b>DÖNEM NET KARI</b>                                                                        |                        | <b>1.029.882.607</b>                               | <b>490.551.211</b>                                 |
| <b>Dönem karının dağılımı:</b>                                                               |                        |                                                    |                                                    |
| Kontrol gücü olmayan paylar                                                                  |                        | -                                                  | -                                                  |
| Ana ortaklık payları                                                                         |                        | 1.029.882.607                                      | 490.551.211                                        |
| <b>Pay başına kazanç</b>                                                                     | <b>27</b>              | <b>2,39</b>                                        | <b>1,14</b>                                        |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>                                                                  |                        |                                                    |                                                    |
| <b>Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>                                 |                        | <b>(673.918)</b>                                   | <b>255.605</b>                                     |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları                                           | 19                     | (673.918)                                          | 255.605                                            |
| <b>Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar</b>                                    |                        | <b>1.626.032</b>                                   | <b>41.820</b>                                      |
| Yabancı para çevrim farkları                                                                 |                        | 2.664.136                                          | 41.820                                             |
| Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir (gider)                          | 11                     | (1.038.104)                                        | -                                                  |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>                                                                  |                        | <b>952.114</b>                                     | <b>297.425</b>                                     |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>                                                                 |                        | <b>1.030.834.721</b>                               | <b>490.848.636</b>                                 |
| <b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı:</b>                                                     |                        |                                                    |                                                    |
| Kontrol gücü olmayan paylar                                                                  |                        | -                                                  | -                                                  |
| Ana ortaklık payları                                                                         |                        | 1.030.834.721                                      | 490.848.636                                        |

Takip eden dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

|                                                                     | Ödenmiş<br>Sermaye | Sermaye<br>Düzeltilme<br>Farkları | Paylara<br>İlişkin<br>Primler | Tanınılanmış<br>Fayda<br>Planları<br>Yeniden<br>Ölçüm | Yabancı<br>Para<br>Çevrim | Nakit Akış<br>Riskinden<br>Korunma<br>Kazançları | Özkaynak<br>Yöntemi ile<br>Değerlenen<br>Yatırımların<br>İçer Kapsam<br>Gelirinden | Birleşme<br>Denkleştirme<br>Hesabı | Geri<br>Alınmış<br>Paylar | Kontrol Tabi<br>Teşebbüs veya<br>İşletmelerin<br>Etkisi | Diğer<br>Yedekler | Kardan<br>Ayrılan<br>Kısıtlanmış<br>Yedekler | Birikmiş Karlar             |                            |                        |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------|
|                                                                     |                    |                                   |                               | Kayıpları(1)                                          | Farkları(2)               | (Kayıpları) (2)                                  | Paylar (2)                                                                         |                                    |                           |                                                         |                   |                                              | Geçmiş<br>Yıllar<br>Karları | Net Dönem<br>Karı/(Zararı) | Özkaynaklar<br>Toplamı |
| <b>ÖNCEKİ DÖNEM</b>                                                 |                    |                                   |                               |                                                       |                           |                                                  |                                                                                    |                                    |                           |                                                         |                   |                                              |                             |                            |                        |
| <b>1 Ocak 2017</b>                                                  |                    |                                   |                               |                                                       |                           |                                                  |                                                                                    |                                    |                           |                                                         |                   |                                              |                             |                            |                        |
| <b>itibarıyla bakiye</b>                                            | 200.000.000        | 121.840.877                       | 208.659                       | (7.724)                                               | 61.667                    | -                                                | (622.325)                                                                          | -                                  | -                         | (4.109.167)                                             | 54.696.807        | 33.301.617                                   | 615.628.763                 | 169.929.189                | 1.190.928.363          |
| Transferler                                                         | -                  | -                                 | -                             | -                                                     | -                         | -                                                | -                                                                                  | -                                  | -                         | -                                                       | -                 | 5.860.286                                    | 164.068.903                 | (169.929.189)              | -                      |
| Birleşme/Bölünme/ Tasfiye etkisi                                    | 230.091.850        | 36.467                            | 736.316                       | -                                                     | -                         | -                                                | 1.887.579                                                                          | 870.289.152                        | (134.098.810)             | -                                                       | -                 | 52.939.662                                   | -                           | -                          | 1.021.882.216          |
| Kar 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                                               | -                  | -                                 | -                             | 255.605                                               | 41.820                    | -                                                | -                                                                                  | -                                  | -                         | -                                                       | -                 | -                                            | -                           | 490.551.211                | 490.848.636            |
| <b>31 Aralık 2017</b>                                               |                    |                                   |                               |                                                       |                           |                                                  |                                                                                    |                                    |                           |                                                         |                   |                                              |                             |                            |                        |
| <b>itibarıyla bakiye</b>                                            | 430.091.850        | 121.877.344                       | 944.975                       | 247.881                                               | 103.487                   | -                                                | 1.265.254                                                                          | 870.289.152                        | (189.440.968)             | (4.109.167)                                             | 54.696.807        | 281.542.533                                  | 441.561.956                 | 490.551.211                | 2.499.622.315          |
| <b>CARİ DÖNEM</b>                                                   |                    |                                   |                               |                                                       |                           |                                                  |                                                                                    |                                    |                           |                                                         |                   |                                              |                             |                            |                        |
| <b>1 Ocak 2018</b>                                                  |                    |                                   |                               |                                                       |                           |                                                  |                                                                                    |                                    |                           |                                                         |                   |                                              |                             |                            |                        |
| <b>itibarıyla bakiye</b>                                            | 430.091.850        | 121.877.344                       | 944.975                       | 247.881                                               | 103.487                   | -                                                | 1.265.254                                                                          | 870.289.152                        | (189.440.968)             | (4.109.167)                                             | 54.696.807        | 281.542.533                                  | 441.561.956                 | 490.551.211                | 2.499.622.315          |
| Transferler                                                         | -                  | -                                 | -                             | -                                                     | -                         | -                                                | -                                                                                  | -                                  | -                         | -                                                       | -                 | 11.349.540                                   | 479.201.671                 | (490.551.211)              | -                      |
| Kar Payları                                                         | -                  | -                                 | -                             | -                                                     | -                         | -                                                | -                                                                                  | -                                  | -                         | -                                                       | -                 | -                                            | (135.000.000)               | -                          | (135.000.000)          |
| Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış) | -                  | -                                 | 49.767.414                    | -                                                     | -                         | -                                                | -                                                                                  | -                                  | 185.580.967               | -                                                       | -                 | -                                            | -                           | -                          | 235.348.381            |
| Toplam kapsamlı gelir                                               | -                  | -                                 | -                             | (673.918)                                             | 2.664.136                 | (1.038.104)                                      | -                                                                                  | -                                  | -                         | -                                                       | -                 | -                                            | -                           | 1.029.882.607              | 1.030.834.721          |
| <b>31 Aralık 2018</b>                                               |                    |                                   |                               |                                                       |                           |                                                  |                                                                                    |                                    |                           |                                                         |                   |                                              |                             |                            |                        |
| <b>itibarıyla bakiye</b>                                            | 430.091.850        | 121.877.344                       | 50.712.389                    | (426.037)                                             | 2.767.623                 | (1.038.104)                                      | 1.265.254                                                                          | 870.289.152                        | (3.860.001)               | (4.109.167)                                             | 54.696.807        | 292.892.073                                  | 785.763.627                 | 1.029.882.607              | 3.630.805.417          |

- (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 konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE NAKİT AKİŞ TABLOLARI

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

|                                                                                                                      | Dipnot<br>Referansları | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2018 | Bağımsız<br>denetimden<br>geçmiş<br>31 Aralık 2017 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                                    |                        | <b>289.209.451</b>                                 | <b>172.916.385</b>                                 |
| <b>Dönem Net Karı / ( Zararı)</b>                                                                                    |                        | <b>1.029.882.607</b>                               | <b>490.551.211</b>                                 |
| <b>Dönem Net Karı / ( Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>                                                  |                        | <b>(744.016.493)</b>                               | <b>(316.867.869)</b>                               |
| Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler                                                                  | 15, 16                 | 4.725.136                                          | 4.661.691                                          |
| Değer Düşüklüğü/(İptali) İle İlgili Düzeltmeler                                                                      | 24, 25                 | 11.122.939                                         | 25.082.503                                         |
| Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler                                                                                   |                        | 2.058.238                                          | 7.711.215                                          |
| Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler                                                                   |                        | 140.693.542                                        | 75.383.418                                         |
| Gerçekleşmemiş Yabancı Para Kur Farkları İle İlgili Düzeltmeler                                                      |                        | 342.853.686                                        | 46.193.599                                         |
| Vergi Gideri/Geliri İle İlgili Düzeltmeler                                                                           | 28                     | 288.612                                            | 402.957                                            |
| Gerçeğe Uygun Değer Kazançları ile İlgili Düzeltmeler, net                                                           | 25, 3                  | (1.247.739.862)                                    | (202.960.724)                                      |
| İştiraklerin Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler                                                             | 14, 3                  | 1.513.789                                          | 9.121.184                                          |
| Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler | 25                     | -                                                  | (56.494.428)                                       |
| Pazarlıklı Satın Alım Sonucu Oluşan Kazanç ile İlgili Düzeltmeler                                                    | 3                      | -                                                  | (225.969.284)                                      |
| Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler                                                                       |                        | 467.427                                            | -                                                  |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>                                                                   |                        | <b>56.858.362</b>                                  | <b>21.851.961</b>                                  |
| Stoklardaki Artış                                                                                                    |                        | (16.750.539)                                       | (15.122.614)                                       |
| Ticari Alacaklardaki Azalış                                                                                          |                        | 24.841.368                                         | 51.657.341                                         |
| Ticari Borçlardaki Azalış                                                                                            |                        | (827.370)                                          | 6.720.918                                          |
| Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)                                                                               |                        | (6.735.748)                                        | -                                                  |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış İle İlgili Düzeltmeler                                                  |                        | 56.330.651                                         | (21.403.684)                                       |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)                                                              |                        | 2.018.839                                          | 5.820.712                                          |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)                                                          |                        | 54.311.812                                         | (27.224.396)                                       |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>                                                                     |                        | <b>342.724.476</b>                                 | <b>195.535.303</b>                                 |
| Vergi Ödemeleri                                                                                                      |                        | (52.707.904)                                       | (22.701.538)                                       |
| Diğer Nakit Girişleri/Çıkışları                                                                                      |                        | (807.121)                                          | 82.620                                             |
| <b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                        |                        | <b>(34.082.451)</b>                                | <b>138.077.224</b>                                 |
| İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları                  | 14                     | (24.157.916)                                       | -                                                  |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                                       | 15, 16                 | (2.610.397)                                        | (6.048.275)                                        |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri                                                    | 12                     | 253.350                                            | 122.296.532                                        |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                                                     | 12                     | (7.567.488)                                        | (6.459.184)                                        |
| Diğer Nakit Girişleri                                                                                                | 3                      | -                                                  | 28.288.151                                         |
| <b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                                  |                        | <b>(284.919.621)</b>                               | <b>(239.313.242)</b>                               |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri                                                                             | 7                      | 195.996.000                                        | 378.328.707                                        |
| Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları                                                                             | 7                      | (474.783.540)                                      | (345.933.470)                                      |
| Türev Araçlardan Nakit Çıkışları                                                                                     |                        | (874.173)                                          | -                                                  |
| Geri Alınan Payların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri                                                          |                        | 239.208.382                                        |                                                    |
| Ödenen temettüleri                                                                                                   |                        | (135.000.000)                                      | (148.694.742)                                      |
| İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları                     |                        | (3.860.001)                                        | (55.342.158)                                       |
| Alınan Faiz                                                                                                          |                        | 18.791.207                                         | 2.734.752                                          |
| Ödenen Faiz                                                                                                          | 7                      | (124.397.496)                                      | (70.406.331)                                       |
| <b>Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Azalış</b>                     |                        | <b>(29.792.621)</b>                                | <b>71.680.367</b>                                  |
| <b>D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi</b>                                |                        | <b>37.079.784</b>                                  | <b>(2.294.945)</b>                                 |
| <b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)</b>                                                             |                        | <b>7.287.163</b>                                   | <b>69.385.422</b>                                  |
| <b>E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri</b>                                                                       | <b>5</b>               | <b>88.837.174</b>                                  | <b>19.451.752</b>                                  |
| <b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri</b>                                                                          | <b>5</b>               | <b>96.124.337</b>                                  | <b>88.837.174</b>                                  |

Takip eden dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2018 TARİHLİ**

## **KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

### **NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU**

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

Şirket’in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu’nun ("SPK") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda 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 (SPK) tabi şirketler olması ve paylarının Borsa İstanbul A.Ş.’de (Borsa) halka arz edilmiş ve işlem görüyor olması nedeniyle SPK’nun 23 ve 24’üncü maddeleri ve ilgili sair hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) 28 Aralık 2013 tarih ve 28865 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren "Birleşme ve Bölünme Tebliği" (II-23.2) ve SPK’nun 24 Aralık 2013 tarih ve 28861 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği" (II-23.1) ile diğer ilgili mevzuat hükümleri dahilinde; 30 Haziran 2016 bilançoları esas alınarak Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Saf GYO")’nin tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde Akiş GYO tarafından devralınması suretiyle, Saf GYO ile Akiş GYO bünyesinde birleşilmesine karar verilmiş olup, söz konusu birleşme işlemi Şirket’in 28 Aralık 2016 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında onaylanmıştır.

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

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

| <b>31 Aralık 2018</b>                             |                      |                    |
|---------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
|                                                   | <b>Pay oranı (%)</b> | <b>Pay tutarı</b>  |
| Ali Raif Dinçkök Mirasçıları                      | 24,19                | 104.022.994        |
| Akkök Holding A.Ş.                                | 14,66                | 63.065.857         |
| Nilüfer Dinçkök Çiftçi                            | 9,21                 | 39.605.909         |
| Emniyet Ticaret A.Ş.                              | 9,13                 | 39.267.011         |
| European Bank For Reconsrtruction And Development | 7,36                 | 31.650.000         |
| Raif Ali Dinçkök                                  | 6,56                 | 28.196.104         |
| Diğer, halka açık hisseler dahil(*)               | 28,89                | 124.283.975        |
| <b>Toplam ödenmiş sermaye</b>                     | <b>100,00</b>        | <b>430.091.850</b> |

(\*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Akiş GYO hisselerinin %38,09’luk kısmı Borsa İstanbul A.Ş. ("BİST")’de fiili dolaşımdadır.

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

## KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 500.000.000 TL). Şirket'in 31 Aralık 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).

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 321 kişidir (31 Aralık 2017: 338 kişi).

### Bağlı Ortaklıklar

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

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

|                  | 31 Aralık 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                   |
| Karlitepe        | 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.**

**31 ARALIK 2018 TARİHLİ**

### **KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

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

##### **Akyaşam**

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

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

#### Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

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

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

| Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık | Faaliyet konusu                        |                          | Müteşebbis Ortak                               |                          |
|---------------------------------|----------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------|--------------------------|
| Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı    | Gayrimenkul Yatırımları                |                          | Mudanya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. |                          |
|                                 | 31 Aralık 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

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 27 Şubat 2019 tarihinde onaylanmıştır.

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



# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

## KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

##### 2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

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

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

##### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

##### Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

##### Netleştirme/Mahsup

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

##### İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

##### Faaliyetlerin dönemselliği

Grup'un 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren oniki aylık performans sonuçlarına, faaliyetlerinin dönemselliğinden kaynaklanan herhangi bir etki bulunmamaktadır.

**31 ARALIK 2018 TARİHLİ**

**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

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

**2.2 Muhasebe politikalarında değişiklikler**

**2.2.1 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

**TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat**

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

**TFRS 9 Finansal Araçlar**

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

**TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler)**

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

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

## KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

##### TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

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

Bu yorum, ilgili varlığın, gider veya gelirin ilk muhasebeleştirilmesinde kullanılacak döviz kurunun belirlenmesi amacı ile işlem tarihini, işletmenin avans alımı veya ödemesinden kaynaklanan parasal olmayan varlık veya parasal olmayan yükümlüklerini ilk 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 Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

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

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

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

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

KGK Aralık 2017'de, TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardında değişiklik 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 Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

## KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

##### TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

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

- TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”: Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir.

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

#### *ii) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar*

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

##### TFRS 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.

Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortisman tabi tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir.

Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz konusu olacaktır (örneğin kiralama süresindeki değişiklikler, ileriye dönük kira ödemelerinin belirli bir endeks veya orandaki değişimler nedeniyle değişikliğe uğraması, vb.). Bu durumda kiracı, kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçüm etkisini kullanım hakkı varlığı üzerinde bir düzeltme olarak kaydedecektir. Söz konusu değişikliklerin Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2018 TARİHLİ**

## **KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

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

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

##### **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 muhasebeleştirdiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9'u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirmede ve özü itibarı 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. Değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

##### **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. Değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

##### **TFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler**

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

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

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

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

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

## KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

##### Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

KGK Ocak 2019'da aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları'nın 2015-2017 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar — TFRS 3'teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. TFRS 11'deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.
- TMS 12 Gelir Vergileri — Değişiklikler, temettülere (kar dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.
- TMS 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. Değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

KGK Ocak 2019'de TMS 19 Değişiklikler "Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme"yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleştikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu değişiklikleri erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

##### Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

Bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için TFRS 9 Finansal Araçlar'da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

TFRS 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. Değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

**31 ARALIK 2018 TARİHLİ**

**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

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

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

***iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar***

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

**Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi**

**UFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**

UMSK, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan UFRS 17’yi yayımlamıştır. UFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir UFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Grup için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

**İşletmenin tanımlanması (UFRS 3 Değişiklikleri)**

UMSK Ekim 2018’de UFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’nde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktır.

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;
- Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;
- İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;
- İşletmenin ve çıktıların tanımlarını sınırlandırmak; ve
- İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi yayımlamak.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

**31 ARALIK 2018 TARİHLİ**

**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

---

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

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

**Önemliliğin Tanımı (UMS 1 ve UMS 8 Değişiklikleri)**

Ekim 2018'de UMSK, "UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" ve "UMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, "önemlilik" tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

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

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

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

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



## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2018 TARİHLİ**

### **KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

---

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

##### **2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti**

###### **2.4.1. Konsolidasyona ilişkin esaslar**

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

##### **Bağlı Ortaklıklar**

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

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

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

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan bağlı ortaklıklar, oy hakları ve etkin ortaklık oranları Not 1'de gösterilmiştir.

**31 ARALIK 2018 TARİHLİ**

**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

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

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

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

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

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

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

**2.4.2 Müşterek Anlaşmalar**

*Müşterek faaliyetler*

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

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

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

**31 ARALIK 2018 TARİHLİ**

**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

---

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

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

**2.4.3 İşletme birleşmeleri ve şerefiye**

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

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

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

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

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

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

## KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

##### 2.4.4 Bölümlere göre raporlama

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

##### 2.4.5 İlişkili taraflar

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

##### 2.4.6 Kur değişiminin etkileri

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

##### 2.4.7 Finansal araçlar

###### *i) Finansal varlıklar*

###### *Sınıflandırma*

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

###### *Muhasebeleştirme ve Ölçümleme*

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

**31 ARALIK 2018 TARİHLİ**

**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

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

**2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)**

**2.4.7 Finansal araçlar (Devamı)**

***i) Finansal varlıklar***

***Muhasebeleştirme ve Ölçümleme (Devamı)***

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

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

***Finansal Tablo Dışı Bırakma***

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

***Değer Düşüklüğü***

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

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

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

**31 ARALIK 2018 TARİHLİ**

**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

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

**2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)**

**2.4.7 Finansal araçlar (Devamı)**

**i) Finansal varlıklar**

*Ticari Alacaklar*

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

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

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

*Nakit ve nakit benzerleri*

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

**ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler**

*Finansal borçlar*

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

*Ticari ve diğer borçlar*

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

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

## KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

##### 2.4.7 Finansal araçlar (Devamı)

###### iii) *Türev finansal araçlar*

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

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

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

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

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

##### 2.4.8 Netleştirme

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

##### 2.4.9 Hisse senedi ihraç primleri

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

##### 2.4.10 Ödenmiş sermaye

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

**31 ARALIK 2018 TARİHLİ**

**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

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

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

**2.4.11 Temettüler**

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

**2.4.12 Pay başına kazanç**

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

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

**2.4.13 Raporlama tarihinden sonraki olaylar**

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

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

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

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

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

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



## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

---

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

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

###### 2.4.15 Kiralama işlemleri

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

###### *Kiralayan durumda Grup*

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

###### *Finansal kiralama işlemleri*

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

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

###### 2.4.16 Vergilendirme

###### *Kurumlar vergisi*

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

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

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

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

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

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

23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla 5.434 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2017: 4.732TL).

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

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

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

##### *İzin Hakları*

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

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

---

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

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

###### 2.4.18 Stoklar

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

###### 2.4.19 Avanslar

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

###### 2.4.20 Borçlanma maliyetleri

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

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

###### 2.4.21 Maddi duran varlıklar

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

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

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir;

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

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

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

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

###### 2.4.22 Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

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

**31 ARALIK 2018 TARİHLİ**

### **KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

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

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

###### **2.4.23 Finansal Olmayan Varlıklarda değer düşüklüğü**

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

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

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

###### **2.4.24 Hasılatın kaydedilmesi**

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

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

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

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

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

###### **2.4.26 Temettü geliri**

Temettü almaya hak kazanıldığında finansal tablolara gelir olarak kaydedilir.

###### **2.4.27 Temettü dağıtımı**

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

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2018 TARİHLİ**

## **KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

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

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

##### **2.4.28 Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

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

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

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

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

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir (Not 25).

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

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

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### 2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2018 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 33).

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

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

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihli yıllık finansal tablolarda yer alan önemli tahmin ve varsayımlarda tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

##### a) Cari oran dengesi

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup'un dönen varlıkları 682.535.082 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 971.116.458 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 288.581.376 TL aşmıştır. Grup, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Grup, Akbatı AVM ve Akasya AVM'den takip eden yıl içerisinde yaklaşık 425,5 Milyon TL kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

Şirket, vadesi 2019 yılında dolan kredinin yeniden yapılandırılması kapsamında HSBC Bank A.Ş.'den 45.000.000 USD tutarında, 47 aylık eşit taksitli, son vade tarihinde (kırksekizinci ödeme) 13.500.000 USD tutarında balon ödemeli kredi kullanımını 25 Ocak 2019 tarihinde gerçekleştirmiştir.

Ayrıca Şirket'in 2019 yılında vadesi dolan mevcut kredilerinin bir kısmı için daha kredi vadelerinin uzatılması yönünde bankalarla görüşmeler devam etmektedir.

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

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

##### Akbatı AVM

Grup'un; 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarı ile yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Kapadık Mahallesi, 383 Ada 3 Parsel üzerinde kain toplam 50.838 m<sup>2</sup> arsa üzerine Akbatı Projesi'ni gerçekleştirmiştir. Akbatı Projesi'nde, 185.032 m<sup>2</sup> inşaat ve 65.496 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip Akbatı Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus Gayrimenkul Değerleme ("Lotus") tarafından hazırlanan 31 Aralık 2018 tarihli ve 2018/344 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile 1.216.000.000 TL olarak belirlenmiştir.



## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

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<br>oranı | Yıllık kira<br>artış oranı | Kapitalizasyon<br>oranı |
|----------------|------------------|----------------------------|-------------------------|
| 31 Aralık 2018 | Ortalama %19,30  | Ortalama %11               | %8                      |

##### Akasya AVM

Grup'un; 31 Aralık 2018 ve 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 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yer almaktadır. Akasya Projesi'nde, 412.882 m<sup>2</sup> inşaat ve 88.862 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip Akasya Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından hazırlanan 31 Aralık 2018 tarihli ve 2018/341 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda gelir yaklaşımı yöntemi ile 3.331.000.000 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 gelir yaklaşımı yöntemi ile 2.410.000.000 TL olarak belirlenmiştir.

|                | İskonto<br>oranı | Yıllık kira<br>artış oranı | Kapitalizasyon<br>oranı |
|----------------|------------------|----------------------------|-------------------------|
| 31 Aralık 2018 | Ortalama %19,30  | Ortalama %11               | %8                      |

##### Uşaklıgil

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile Uşaklıgil Projesi'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Terra tarafından hazırlanan 31 Aralık 2018 tarihli ve 2018/004 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Uşaklıgil Projesi'nin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda pazar yaklaşımı yöntemi ile 214.380.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2017 tarihi itibarı ile Uşaklıgil Projesi'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde 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.

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

### **31 ARALIK 2018 TARİHLİ**

### **KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

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

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

###### **Mecidiyeköy**

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

31 Aralık 2018 tarihi itibari ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde A Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("A Gayrimenkul") tarafından 27 Aralık 2018 tarihli ve 2018/002 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile 3.180.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2017 tarihi itibari ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde 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**

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

31 Aralık 2018 tarihi itibari ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından 31 Aralık 2018 tarihli ve 2018/342 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile 20.835.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2017 tarihi itibari ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Lotus tarafından 29 Aralık 2017 tarihli ve 2017/597 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile 19.715.000 TL olarak belirlenmiştir.

###### **Üsküdar 3 Bağımsız Bölüm**

Grup'un İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, Gayretli Sokak , 474 ada, 4 nolu parselde 22 numaralı Gayret apartmanında yer alan 3 adet bağımsız bölümünü bulunmaktadır.

31 Aralık 2018 tarihi itibari ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde A Gayrimenkul tarafından 27 Aralık 2018 tarihli ve 2018/001 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve gerçeğe uygun değeri ilgili raporda emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile 1.550.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2017 tarihi itibari ile gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde 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.

###### **Bulgaristan bina ve arsaları**

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

Arsaların 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihli gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde Terra tarafından hazırlanan; sırasıyla 31 Aralık 2018 tarihli 2018/006 numaralı ekspertiz raporu ile 29 Aralık 2017 tarihli 2017/009 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve ilgili raporda Bulgaristan bina ve arsalarının gerçeğe uygun değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile sırasıyla 3.645.000 TL ve 2.711.000 TL olarak belirlenmiştir.

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2018 TARİHLİ**

### **KONSOLİDE 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 düşünüldükçe, 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.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE 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:

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
|                                       | <b>2017</b>        |
| <b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>        | <b>337.113.225</b> |
| Kar ve zarardaki paylar               | (9.121.184)        |
| Geri alınmış paylar                   | (32.924.365)       |
| <b>Kapanış bakiyesi, 18 Ocak 2017</b> | <b>295.067.676</b> |

|                                                                                    |             |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 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<br>Özvarlık |
|----------------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------------|
| <b>VARLIKLAR</b>                       |                      |                   |                         |
| <b>Dönen varlıklar</b>                 | <b>115.192.857</b>   | <b>6.690.589</b>  | <b>121.883.446</b>      |
| 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              |
| <b>Duran varlıklar</b>                 | <b>2.328.320.903</b> | <b>9.727.652</b>  | <b>2.338.048.555</b>    |
| 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              |
| <b>Toplam varlıklar</b>                | <b>2.443.513.760</b> | <b>16.418.241</b> | <b>2.459.932.001</b>    |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 3 – İŞLETME BİRLEŞMELERİ (Devamı)

|                                                                                                                                                                                              | Defter Değeri        | Değerleme Farkı   | Düzeltilmiş<br>Özvarlık |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------------|
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                                                                                                                             |                      |                   |                         |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                                                                                                                                                             | <b>211.001.280</b>   | -                 | <b>211.001.280</b>      |
| Finansal borçlanmalar                                                                                                                                                                        | 182.883.722          | -                 | 182.883.722             |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler                                                                                                                                                              | 28.117.558           | -                 | 28.117.558              |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                                                                                                                                                             | <b>750.143.940</b>   | -                 | <b>750.143.940</b>      |
| Finansal borçlanmalar                                                                                                                                                                        | 736.371.122          | -                 | 736.371.122             |
| Ertelenmiş gelirler                                                                                                                                                                          | 12.882.159           | -                 | 12.882.159              |
| Diğer uzun vadeli yükümlülükler                                                                                                                                                              | 890.659              | -                 | 890.659                 |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>                                                                                                                                                                  | <b>961.145.220</b>   | -                 | <b>961.145.220</b>      |
| <b>Birleşmeye esas net varlık değeri</b>                                                                                                                                                     | <b>1.482.368.540</b> | <b>16.418.241</b> | <b>1.498.786.781</b>    |
| Birleşmeye esas net varlıklar                                                                                                                                                                |                      |                   | 1.498.786.781           |
| Şirket'in gerçeğe uygun değeri                                                                                                                                                               |                      |                   | 1.272.817.497           |
| <b>Birleşme işleminden kaynaklanan kazanç</b>                                                                                                                                                |                      |                   | <b>225.969.284</b>      |
| 31 Aralık 2017 tarihi itibari ile gelir tablosunda açıklanan "İştirakler, Müşterek Kontrol Edilen İşletmeler ve Bağlı Ortaklıklardan Diğer Gelirler" hesabının detayı aşağıda açıklanmıştır: |                      |                   |                         |
| <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2017</b>                                                                                                                                                            |                      |                   |                         |
| <b>İştirakler, Müşterek Kontrol Edilen İşletmeler ve<br/>Bağlı Ortaklıklardan Diğer Gelirler</b>                                                                                             |                      |                   |                         |
| Birleşme işleminden kaynaklanan kazanç                                                                                                                                                       |                      |                   | 225.969.284             |
| Daha önceden alınan payların şirket gerçeğe<br>uygun değerine getirilmesinin etkisi                                                                                                          |                      |                   | (44.164.522)            |
|                                                                                                                                                                                              |                      |                   | <b>181.804.762</b>      |

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

## KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

### NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

| 1 Ocak - 31 Aralık 2018                                        | Akbatı Projesi     | Akasya Projesi       | Diğer               | Dağıtılmamış        | Toplam               |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Grup dışı hasılat                                              | 108.370.126        | 273.126.717          | 14.600.984          | -                   | 396.097.827          |
| Satışların maliyeti (-)                                        | (27.813.839)       | (64.330.823)         | (22.358)            | -                   | (92.167.020)         |
| <b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b>                          | <b>80.556.287</b>  | <b>208.795.894</b>   | <b>14.578.626</b>   | <b>-</b>            | <b>303.930.807</b>   |
| Pazarlama giderleri (-)                                        | (715.030)          | (3.731.977)          | -                   | -                   | (4.447.007)          |
| Genel yönetim giderleri (-)                                    | (1.658.082)        | (9.737.534)          | (611.287)           | (21.848.397)        | (33.855.300)         |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                             | 9.190.385          | 16.325.283           | 46.884.417          | 9.689.930           | 82.090.015           |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                         | (5.668.502)        | (11.827.722)         | (37.036.394)        | (2.535.639)         | (57.068.257)         |
| <b>Esas faaliyet karı/(zararı)</b>                             | <b>81.705.058</b>  | <b>199.823.944</b>   | <b>23.815.362</b>   | <b>(14.694.106)</b> | <b>290.650.258</b>   |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                              | 300.817.423        | 918.311.154          | 28.611.285          | -                   | 1.247.739.862        |
| Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)                          | -                  | -                    | -                   | (1.892.579)         | (1.892.579)          |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelirler     | -                  | -                    | -                   | (1.513.789)         | (1.513.789)          |
| <b>Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)</b> | <b>382.522.481</b> | <b>1.118.135.098</b> | <b>52.426.647</b>   | <b>(18.100.474)</b> | <b>1.534.983.752</b> |
| Finansman gelirleri                                            | 6.848              | 252.579.960          | 36.542.415          | 79.380.949          | 368.510.172          |
| Finansman giderleri (-)                                        | (51.401)           | (615.448.836)        | (173.585.215)       | (84.259.054)        | (873.344.506)        |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)</b>       | <b>382.477.928</b> | <b>755.266.222</b>   | <b>(84.616.153)</b> | <b>(22.978.579)</b> | <b>1.030.149.418</b> |
| Dönem vergi gideri (-)                                         | (64.606)           | (224.006)            | -                   | -                   | (288.612)            |
| Ertelenmiş vergi geliri                                        | 4.880              | 16.921               | -                   | -                   | 21.801               |
| <b>Dönem karı/(zararı)</b>                                     | <b>382.418.202</b> | <b>755.059.137</b>   | <b>(84.616.153)</b> | <b>(22.978.579)</b> | <b>1.029.882.607</b> |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

| 1 Ocak - 31 Aralık 2017                                                               | Akbatı Projesi    | Akasya Projesi     | Arsalar             | Dağıtılmamış        | Toplam             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| Grup dışı hasılat                                                                     | 88.073.176        | 222.380.885        | 9.195.894           | -                   | 319.649.955        |
| Satışların maliyeti (-)                                                               | (27.671.748)      | (57.523.221)       | -                   | -                   | (85.194.969)       |
| <b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b>                                                 | <b>60.401.428</b> | <b>164.857.664</b> | <b>9.195.894</b>    | <b>-</b>            | <b>234.454.986</b> |
| Pazarlama giderleri (-)                                                               | (794.228)         | (2.613.797)        | -                   | -                   | (3.408.025)        |
| Genel yönetim giderleri (-)                                                           | (1.602.463)       | (13.979.901)       | (5.651.647)         | (20.087.924)        | (41.321.935)       |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                                                    | 8.455.697         | 6.003.497          | 42.660.155          | 2.370.634           | 59.489.983         |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                                                | (9.623.165)       | (4.306.939)        | (62.306.080)        | (2.206.496)         | (78.442.680)       |
| <b>Esas faaliyet karı/(zararı)</b>                                                    | <b>56.837.269</b> | <b>149.960.524</b> | <b>(16.101.678)</b> | <b>(19.923.786)</b> | <b>170.772.329</b> |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                                                     | 18.044.249        | 207.812.465        | 77.762.960          | -                   | 303.619.674        |
| Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelirler                            | -                 | -                  | -                   | (9.121.184)         | (9.121.184)        |
| İştirakler, müşterek kontrol edilen işletmeler ve bağlı ortaklıklardan diğer gelirler | -                 | -                  | -                   | 181.804.762         | 181.804.762        |
| <b>Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)</b>                        | <b>74.881.518</b> | <b>357.772.989</b> | <b>61.661.282</b>   | <b>152.759.792</b>  | <b>647.075.581</b> |
| Finansman gelirleri                                                                   | 490.479           | 100.786.296        | 2.474.884           | 37.165.593          | 140.917.252        |
| Finansman giderleri (-)                                                               | (1.945.148)       | (148.733.785)      | (19.987.063)        | (126.447.463)       | (297.113.459)      |
| <b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)</b>                              | <b>73.426.849</b> | <b>309.825.500</b> | <b>44.149.103</b>   | <b>63.477.922</b>   | <b>490.879.374</b> |
| Dönem vergi gideri (-)                                                                | (201.479)         | (201.478)          | -                   | -                   | (402.957)          |
| Ertelenmiş vergi geliri                                                               | -                 | 74.794             | -                   | -                   | 74.794             |
| <b>Dönem karı/(zararı)</b>                                                            | <b>73.225.370</b> | <b>309.698.816</b> | <b>44.149.103</b>   | <b>63.477.922</b>   | <b>490.551.211</b> |

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

|                | 31 Aralık 2018       |                      | 31 Aralık 2017       |                      |
|----------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                | Varlık               | Yükümlülük           | Varlık               | Yükümlülük           |
| Akasya Projesi | 3.431.414.854        | 1.010.501.607        | 2.528.821.349        | 752.717.653          |
| Akbatı Projesi | 1.234.251.440        | 7.190.281            | 922.123.378          | 6.904.702            |
| Diğer          | 849.161.150          | 518.032.907          | 738.572.231          | 417.199.112          |
| Dağıtılmamış   | 96.889.523           | 445.186.755          | 82.987.839           | 596.061.015          |
| <b>Toplam</b>  | <b>5.611.716.967</b> | <b>1.980.911.550</b> | <b>4.272.504.797</b> | <b>1.772.882.482</b> |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin yatırım harcamaları ve amortisman giderleri aşağıdaki gibidir:

|                | 31 Aralık 2018      |                      | 31 Aralık 2017      |                      |
|----------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
|                | Yatırım harcamaları | Amortisman giderleri | Yatırım harcamaları | Amortisman giderleri |
| Diğer          | 18.268.077          | -                    | 13.015.128          | -                    |
| Akasya Projesi | 4.747.201           | 2.847.862            | 3.966.987           | 3.027.553            |
| Akbatı Projesi | 3.556.123           | 716.222              | 1.468.417           | 625.416              |
| Dağıtılmamış   | 132.249             | 1.161.052            | 3.155.756           | 1.008.722            |
| <b>Toplam</b>  | <b>26.703.650</b>   | <b>4.725.136</b>     | <b>21.606.288</b>   | <b>4.661.691</b>     |

#### NOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

|                   | 31 Aralık 2018    | 31 Aralık 2017    |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Kasa              | 155.396           | 186.413           |
| Banka             |                   |                   |
| - Vadesiz mevduat | 2.017.250         | 2.570.920         |
| - Vadeli mevduat  | 93.951.691        | 85.842.288        |
| Diğer             | -                 | 237.553           |
|                   | <b>96.124.337</b> | <b>88.837.174</b> |

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

|               | 31 Aralık 2018    | 31 Aralık 2017    |
|---------------|-------------------|-------------------|
| 30 güne kadar | 93.951.691        | 85.842.288        |
|               | <b>93.951.691</b> | <b>85.842.288</b> |

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

|            | 31 Aralık 2018    | 31 Aralık 2017    |
|------------|-------------------|-------------------|
| ABD Doları | 16.739.919        | 73.860.519        |
| Avro       | 20.120            | 1.660             |
| GBP        | -                 | 80                |
| Diğer      | 86.489            | -                 |
|            | <b>16.846.528</b> | <b>73.862.259</b> |



## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 5 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

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

|             | 31 Aralık 2018<br>(%) | 31 Aralık 2017<br>(%) |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
| ABD Doları  | 4,00 - 4,50           | 3,50 - 4,35           |
| Türk Lirası | 10,80 - 23,50         | 14,50 - 14,75         |

#### NOT 6 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Grup'un kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

|                                       | 31 Aralık 2018    | 31 Aralık 2017    |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri(*) | 24.175.744        | 17.439.996        |
|                                       | <b>24.175.744</b> | <b>17.439.996</b> |

(\*) Akasya AVM kira alacakları HSBC Bank'a temlikli olup; kira tahsilatlarından kredi ile ilgili ödenmesi gereken taksit tutarları düşüldükten sonra kalan tutar Grup'un serbest kullanımındadır. Akbatı AVM kira alacaklarının 1/3'ü Yapı Kredi'ye temlikli olup, kalan tutar Grup'un serbest kullanımındadır. İlgili bakiyeler sırasıyla, 23.360.105 TL ve 815.639 TL'dir (31 Aralık 2017: 16.839.808 TL ve 600.188 TL'dir).

Grup'un uzun vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

|                                                        | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017   |
|--------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. ve Tic. A.Ş. (**) | -              | 1.892.579        |
|                                                        | <b>-</b>       | <b>1.892.579</b> |

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

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 7 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

|                                                           | 31 Aralık 2018       | 31 Aralık 2017       |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Finansal borçlanmalar</b>                              |                      |                      |
| Banka kredileri                                           | -                    | 98.929.591           |
| Finansal kiralama yükümlülükleri                          | 40.670.639           | 34.672.815           |
| <b>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</b>                  | <b>40.670.639</b>    | <b>133.602.406</b>   |
| Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları      | 881.074.757          | 295.627.546          |
| <b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b>   | <b>881.074.757</b>   | <b>295.627.546</b>   |
| Banka kredileri                                           | 975.711.513          | 1.252.443.049        |
| Finansal kiralama yükümlülükleri                          | 16.976.386           | 40.723.542           |
| <b>Uzun vadeli finansal borçlanmalar</b>                  | <b>992.687.899</b>   | <b>1.293.166.591</b> |
|                                                           | <b>2018</b>          | <b>2017</b>          |
| <b>1 Ocak itibariyle toplam finansal yükümlülükler</b>    | <b>1.722.396.543</b> | <b>745.412.489</b>   |
| İşletme birleşmesi ile gelen                              | -                    | 919.254.844          |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri                  | 195.996.000          | 378.328.706          |
| Anapara ödemelerine ilişkin nakit çıkışları               | (474.783.540)        | (345.933.470)        |
| Ödenen faiz                                               | (124.397.496)        | (70.406.331)         |
| Tahakkuk                                                  | 23.370.895           | 28.261.380           |
| Kur Farkı                                                 | 571.850.893          | 67.478.925           |
| <b>31 Aralık itibariyle toplam finansal yükümlülükler</b> | <b>1.914.433.295</b> | <b>1.722.396.543</b> |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 7 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

##### a) Banka kredileri

|                                                          | 31 Aralık 2018                      |                             |                    | 31 Aralık 2017                      |                             |                      |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------------------------|-----------------------------|----------------------|
|                                                          | Yıllık<br>efektif faiz<br>oranı (%) | Orijinal<br>yabancı<br>para | TL                 | Yıllık<br>efektif faiz<br>oranı (%) | Orijinal<br>yabancı<br>para | TL                   |
| <b>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</b>                |                                     |                             |                    |                                     |                             |                      |
| TL krediler                                              | -                                   | -                           | -                  | 17,05                               | 98.929.591                  | 98.929.591           |
|                                                          |                                     |                             | -                  |                                     |                             | <b>98.929.591</b>    |
| <b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</b> |                                     |                             |                    |                                     |                             |                      |
| ABD Doları cinsinden krediler                            | 6,19                                | 80.437.347                  | 423.172.840        | 4,90                                | 48.704.920                  | 183.710.087          |
| TL krediler                                              | 15,42                               | 422.900.112                 | 422.900.112        | 15,01                               | 42.493.251                  | 42.493.251           |
| Avro cinsinden krediler                                  | 4,65                                | 5.806.536                   | 35.001.805         | 3,92                                | 15.374.645                  | 69.424.208           |
|                                                          |                                     |                             | <b>881.074.757</b> |                                     |                             | <b>295.627.546</b>   |
| <b>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</b>                |                                     |                             |                    |                                     |                             |                      |
| ABD Doları cinsinden krediler                            | 6,36                                | 145.151.464                 | 763.627.337        | 5,16                                | 181.407.864                 | 684.252.322          |
| Avro cinsinden krediler                                  | 4,65                                | 35.183.174                  | 212.084.176        | 4,66                                | 39.164.857                  | 176.848.913          |
| TL cinsinden krediler                                    | -                                   | -                           | -                  | 15,52                               | 391.341.815                 | 391.341.814          |
|                                                          |                                     |                             | <b>975.711.513</b> |                                     |                             | <b>1.252.443.049</b> |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 7 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

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

|                         | 31 Aralık 2018     | 31 Aralık 2017       |
|-------------------------|--------------------|----------------------|
| <b>Banka kredileri:</b> |                    |                      |
| 2019                    | -                  | 698.623.181          |
| 2020                    | 198.521.996        | 124.181.083          |
| 2021                    | 277.703.098        | 177.496.579          |
| 2022                    | 381.992.985        | 252.142.206          |
| 2023                    | 21.043.600         | -                    |
| 2024                    | 96.449.834         | -                    |
|                         | <b>975.711.513</b> | <b>1.252.443.049</b> |

Değişken ve sabit faiz oranlarına sahip vadeli TL ve yabancı para cinsinden kredilerinin 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri ile kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

|                       | <u>Kayıtlı değer</u> |                | <u>Gerçeğe uygun değer</u> |                |
|-----------------------|----------------------|----------------|----------------------------|----------------|
|                       | 31 Aralık 2018       | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2018             | 31 Aralık 2017 |
| Finansal borçlanmalar | 1.914.433.295        | 1.722.396.543  | 1.973.634.857              | 1.748.291.657  |

#### b) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Brüt finansal kiralama yükümlülükleri - minimum kira ödemeleri:

|                                                                     | 31 Aralık 2018    | 31 Aralık 2017    |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1 yıla kadar                                                        | 43.356.952        | 38.760.725        |
| 1 - 3 yıl                                                           | 17.269.855        | 42.859.952        |
| Finansal kiralama yükümlülükleri<br>gerçekleşmemiş finansman gideri | (2.979.782)       | (6.224.320)       |
| <b>Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri</b>           | <b>57.647.025</b> | <b>75.396.357</b> |

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

|                                                           | 31 Aralık 2018    | 31 Aralık 2017    |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1 yıla kadar                                              | 40.670.639        | 34.672.815        |
| 1 - 3 yıl                                                 | 16.976.386        | 40.723.542        |
| <b>Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri</b> | <b>57.647.025</b> | <b>75.396.357</b> |

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin tamamı ABD Doları cinsinden olup yıllık ortalama etkin faiz oranları %5,17'dir (31 Aralık 2017: %8,55).

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 8 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

|                                                | 31 Aralık 2018    | 31 Aralık 2017    |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>            |                   |                   |
| Alacak senetleri                               | 66.938.170        | 51.027.497        |
| Alıcılar                                       | 29.511.613        | 28.733.113        |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 29) | 89.940            | 236.969           |
|                                                | <b>96.539.723</b> | <b>79.997.579</b> |
| Eksi: Şüpheli ticari alacaklar                 | (12.400.032)      | (11.065.641)      |
| Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri        | (4.106.338)       | (3.653.944)       |
|                                                | <b>80.033.353</b> | <b>65.277.994</b> |

Şüpheli ticari alacaklar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

|                                    | 2018                | 2017                |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>     | <b>(11.065.641)</b> | <b>(7.547.735)</b>  |
| Birleşme etkisi                    | -                   | (3.126.669)         |
| Dönem karşılık gideri              | (2.957.842)         | (1.944.511)         |
| Konusu kalmayan karşılıklar        | 1.623.451           | 1.553.274           |
| <b>Kapanış bakiyesi, 31 Aralık</b> | <b>(12.400.032)</b> | <b>(11.065.641)</b> |

#### Uzun vadeli ticari alacaklar

|                                         | 31 Aralık 2018    | 31 Aralık 2017    |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Alacak senetleri                        | 43.924.389        | 59.735.104        |
| Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri | (2.100.342)       | (3.295.163)       |
|                                         | <b>41.824.047</b> | <b>56.439.941</b> |

#### Kısa vadeli ticari borçlar

|                                     | 31 Aralık 2018    | 31 Aralık 2017    |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Tedarikçilere borçlar               | 11.444.841        | 14.670.479        |
| İlişkili taraflara borçlar (Not 29) | 1.929.315         | 1.895.696         |
|                                     | <b>13.374.156</b> | <b>16.566.175</b> |

#### Uzun vadeli ticari borçlar

|                       | 31 Aralık 2018   | 31 Aralık 2017 |
|-----------------------|------------------|----------------|
| Tedarikçilere borçlar | 3.210.419        | 582.128        |
|                       | <b>3.210.419</b> | <b>582.128</b> |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 9 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

|                                                                 | 31 Aralık 2018   | 31 Aralık 2017 |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar</b> |                  |                |
| Verilen depozito ve teminatlar                                  | 2.689.904        | 381.669        |
|                                                                 | <b>2.689.904</b> | <b>381.669</b> |

|                                                                 | 31 Aralık 2018   | 31 Aralık 2017   |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar</b> |                  |                  |
| Verilen depozito ve teminatlar                                  | 1.626.151        | 1.955.233        |
|                                                                 | <b>1.626.151</b> | <b>1.955.233</b> |

|                                                             | 31 Aralık 2018   | 31 Aralık 2017   |
|-------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar</b> |                  |                  |
| Ödenecek vergi ve fonlar                                    | 5.575.659        | 1.689.083        |
| Sosyal güvenlik prim borçları                               | 450.085          | 644.421          |
| Diğer                                                       | 27.347           | 22.143           |
|                                                             | <b>6.053.091</b> | <b>2.355.647</b> |

#### NOT 10 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

|                                           | 31 Aralık 2018   | 31 Aralık 2017   |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</b> |                  |                  |
| Peşin ödenmiş sigorta gideri              | 1.789.232        | 229.329          |
| Proje kapsamında verilen avanslar         | 1.645.898        | 1.306.159        |
| Tedarikçilere verilen avanslar            | 175.328          | 2.762.499        |
| Diğer                                     | 51.397           | 525.772          |
|                                           | <b>3.661.855</b> | <b>4.823.759</b> |

#### Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

|                                       |                   |                   |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Proje kapsamında verilen avanslar (*) | 11.268.874        | 10.521.361        |
|                                       | <b>11.268.874</b> | <b>10.521.361</b> |

(\*) 31 Aralık 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.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

|                                        | 31 Aralık 2018   | 31 Aralık 2017   |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b> |                  |                  |
| Alınan avanslar – Akasya projesi       | 3.579.134        | 2.713.490        |
| Katkı payı gelirleri(*)                | 2.534.965        | 2.534.965        |
| Alınan avanslar - Akbatı projesi       | 1.788.457        | 1.657.699        |
| Sponsorluk gelirleri (**)              | 1.425.622        | 1.382.946        |
| Diğer avanslar                         | -                | 44.084           |
|                                        | <b>9.328.178</b> | <b>8.333.184</b> |

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

(\*\*) Söz konusu tutar Akasya Çocuk'un aldığı sponsorluk gelirlerinden oluşmaktadır. Sponsorluk gelirleri ilgili sözleşme süresi esas alınarak kaydedilmektedir.

|                                        | 31 Aralık 2018   | 31 Aralık 2017   |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b> |                  |                  |
| Katkı payı gelirleri(*)                | 6.716.792        | 9.412.508        |
| Alınan avanslar- Akasya projesi        | 806.331          | -                |
|                                        | <b>7.523.123</b> | <b>9.412.508</b> |

(\*) 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 – TÜREV ARAÇLAR

Şirket, kur ve faiz oranlarındaki değişimler sonucunda mevcut kredilerin anapara ve faiz ödemelerinden kaynaklanacak nakit akış riskini yönetmektedir. 19 Aralık 2018 tarihinde değişken libor oranlı ve 31 Temmuz 2024 vadeli spot kredi için HSBC Bank ile 30 Kasım 2021 tarihine kadar oluşacak nakit akışları için "Katılımlı Çapraz Kur ve Faiz Takası" işlemi yapılmıştır.

Bu işlemin çapraz faiz takasından kaynaklanacak nakit giriş ve çıkışları ile krediden kaynaklanan nakit çıkışları, kredinin değişken faizli kredi ödemeleri ve faizin kur riski ile birebir eşleşmektedir. Bu sebeple bu işlemin çapraz faiz takası kısmı nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu edilmektedir. Böylece bu türev aracın gerçeğe uygun değerinin kredinin ileri dönemlerdeki faiz ve kur riskinden kaynaklanan kısmı kredinin ilgili ödemeleri gerçekleşene kadar özkaynaklar altında sınıflandırılmaktadır.

Kredinin anapara kur riski ise bu sözleşmenin döviz alım satım hakkı kısmı ile korunmaktadır. Döviz alım satım hakkından kaynaklanan gerçeğe uygun değer değişimleri ile krediden kaynaklanan kur farkı değişimleri ters yönlü olarak aynı anda gelir tablosunda bulunarak koruma sağladığı için döviz alım satım hakkından doğacak gerçeğe uygun değer değişimleri, nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu edilmemiştir.

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 11 – TÜREV ARAÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2018

|                                            | Alım Kontrat<br>Tutarı (USD) | Satım Kontrat<br>Tutarı (TL) | Varlıklar        | Rayiç değerler<br>Yükümlülükler |
|--------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------|---------------------------------|
| <i>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</i> |                              |                              |                  |                                 |
| Çapraz kur faiz takas işlemleri            | -                            | 22.962.333                   | -                | 7.138.489                       |
| <i>Alım satım amaçlı</i>                   |                              |                              |                  |                                 |
| Döviz alım-satım hakkı                     | 4.333.333                    | -                            | 1.994.452        | -                               |
| <b>Kısa vadeli türev araçlar</b>           | <b>4.333.333</b>             | <b>22.962.333</b>            | <b>1.994.452</b> | <b>7.138.489</b>                |
| <i>Nakiş akış riskinden korunma amaçlı</i> |                              |                              |                  |                                 |
| Çapraz kur faiz takas işlemleri            | -                            | 181.932.333                  | -                | 5.187.501                       |
| <i>Alım satım amaçlı</i>                   |                              |                              |                  |                                 |
| Döviz alım-satım hakkı                     | 34.333.333                   | -                            | 7.224.784        | -                               |
| <b>Uzun vadeli türev araçlar</b>           | <b>34.333.333</b>            | <b>181.932.333</b>           | <b>7.224.784</b> | <b>5.187.501</b>                |
| <b>Toplam türev araçlar</b>                | <b>38.666.666</b>            | <b>204.894.666</b>           | <b>9.219.236</b> | <b>12.325.990</b>               |

31 Aralık 2018 itibarıyla türev finansal araçların makul değerinin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                                                                                    |                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Açılış bakiyesi</b>                                                                             | -                  |
| Gerçeğe uygun değer farkı gelir/gidire yansıtılan<br>türev finansal varlıklar/(yükümlülükler), net | (2.068.650)        |
| Diğer kapsamlı gelirlere yansıtılan<br>nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)         | (1.038.104)        |
| <b>Toplam türev finansal (yükümlülükler)/varlıklar, net</b>                                        | <b>(3.106.754)</b> |

#### NOT 12 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

|                                         | 2018                 | 2017                 |
|-----------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Dönem başı kayıtlı değer, 1 Ocak</b> | <b>3.535.536.000</b> | <b>1.103.592.419</b> |
| Dönem içi ilaveler                      |                      |                      |
| - Direkt alımlar                        | 7.567.488            | 6.459.185            |
| Gerçeğe uygun değer artışları           | 1.247.739.862        | 247.125.246          |
| Yabancı para çevrim farkları            | -                    | -                    |
| İşletme birleşmeleri ile edinimler      | -                    | 2.266.300.211        |
| Aktifleştirilen finansman giderleri     | -                    | 8.187.722            |
| Çıkışlar                                | (253.350)            | (96.128.783)         |
| <b>Net kayıtlı değer, 31 Aralık</b>     | <b>4.790.590.000</b> | <b>3.535.536.000</b> |



## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 12 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin grup bazında hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                          | 1 Ocak<br>2018       | İlaveler         | Çıkışlar         | Gerçeğe Uygun<br>Değer Artışları | 31 Aralık<br>2018    |
|--------------------------|----------------------|------------------|------------------|----------------------------------|----------------------|
| Akasya AVM               | 2.410.000.000        | 2.688.846        | -                | 918.311.154                      | 3.331.000.000        |
| Akbatı AVM               | 912.050.000          | 3.132.577        | -                | 300.817.423                      | 1.216.000.000        |
| Uşaklıgil projesi        | 186.390.000          | 1.746.065        | (253.350)        | 26.497.285                       | 214.380.000          |
| Sosyal tesis             | 19.715.000           | -                | -                | 1.120.000                        | 20.835.000           |
| Mecidiyeköy              | 3.030.000            | -                | -                | 150.000                          | 3.180.000            |
| Üsküdar 3 bağımsız bölüm | 1.640.000            | -                | -                | (90.000)                         | 1.550.000            |
| Bulgaristan arsaları     | 2.711.000            | -                | -                | 934.000                          | 3.645.000            |
|                          | <b>3.535.536.000</b> | <b>7.567.488</b> | <b>(253.350)</b> | <b>1.247.739.862</b>             | <b>4.790.590.000</b> |

|                            | 1 Ocak<br>2017       | İşletme<br>Birleşmesi | İlaveler          | Çıkışlar            | Gerçeğe<br>Uygun Değer<br>Artışları | 31 Aralık<br>2017    |
|----------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|---------------------|-------------------------------------|----------------------|
| Akbatı AVM                 | 893.721.000          | -                     | 284.752           | -                   | 18.044.248                          | 912.050.000          |
| Uşaklıgil Projesi          | 155.605.000          | -                     | 11.356.429        | -                   | 19.428.571                          | 186.390.000          |
| Çerkezköy bina ve arsaları | 52.050.419           | -                     | -                 | (52.050.419)        | -                                   | -                    |
| Akasya AVM                 | -                    | 2.200.000.000         | 2.187.535         | -                   | 207.812.465                         | 2.410.000.000        |
| Komili Fabrikası           | -                    | 43.185.211            | 363.153           | (43.548.364)        | -                                   | -                    |
| Mecidiyeköy                | -                    | 2.170.000             | -                 | -                   | 860.000                             | 3.030.000            |
| Sosyal Tesis               | -                    | 18.765.000            | 455.038           | -                   | 494.962                             | 19.715.000           |
| Üsküdar3 Bağımsız bölüm    | -                    | 2.180.000             | -                 | (530.000)           | (10.000)                            | 1.640.000            |
| Bulgaristan arsaları       | 2.216.000            | -                     | -                 | -                   | 495.000                             | 2.711.000            |
|                            | <b>1.103.592.419</b> | <b>2.266.300.211</b>  | <b>14.646.907</b> | <b>(96.128.783)</b> | <b>247.125.246</b>                  | <b>3.535.536.000</b> |

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren dönem itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 3.824.260.058 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 2.230.615.736 TL).

31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile Akbatı AVM A Bloкта 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 31 Aralık 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.

31 Aralık 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.

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 13 - STOKLAR

|                                          | 31 Aralık 2018     | 31 Aralık 2017     |
|------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Erenköy Apartmanı                        | 295.952.002        | 263.037.451        |
| Çiftehavuzlar Arsası                     | 69.132.843         | 62.151.503         |
| Beykoz Arsaları                          | 68.682.948         | 68.337.854         |
| Ak Apartmanı                             | 62.895.241         | 49.195.311         |
| Akasya Projesi                           | 7.929.849          | 7.921.962          |
| Akbatı Projesi                           | -                  | 126.832            |
| Akkoza Projesi                           | -                  | 139.534            |
| Diğer                                    | 399.896            | 257.984            |
| Çiftehavuzlar arsası değer düşüklüğü (*) | (32.063.843)       | (25.082.503)       |
|                                          | <b>472.928.936</b> | <b>426.085.928</b> |

(\*) Çiftehavuzlar arsasına Not 18 koşullu varlıklar bölümünde açıklanan belirsizlikler sebebiyle değer düşüklüğü ayrılmıştır. Devam eden belirsizlikler nedeniyle gayrimenkule değer biçilmesi zorlaşmakta ve emsal bulunamamaktadır. Bu nedenle ilgili arsanın 31 Aralık 2018 itibarıyla oluşmuş maliyet değeri olan 69.132.843 TL, 9 Temmuz 2013 tarihli kap açıklamasından da görüleceği üzere arsanın alım bedeli olan 37.069.000 TL'ye getirilmiştir. Söz konusu rakam devam eden yasal ve idari süreçler kapsamında olası ihtiyatlı senaryo için öngörülen rakamdır.

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

Şirket, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla kentsel dönüşüm kapsamında gayrimenkul alımlarının finansmanı için Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'den temin edilen kredilerin teminatını oluşturmak için Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, Çiftehavuzlar Mevkii, 106 Pafta 1435 Ada 39 No'lu Parsel de kayıtlı gayrimenkul (Çiftehavuzlar arsası) üzerine birinci dereceden 29.500.000 TL, İstanbul İli Kadıköy İlçesi, Bağdat Caddesi mevkiinde kain, 106 Pafta, 378 Ada 25 No'lu Parsel de kayıtlı gayrimenkulde (Erenköy Apartmanı) üzerine birinci dereceden toplam 176.750.000 TL ve İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 65 Pafta 315 Ada 3 No'lu Parsel de kayıtlı gayrimenkul (Ak Apartmanı) üzerine birinci dereceden 44.200.000 TL tutarında ipotek tesis etmiştir (Not 18).

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde aktifleştirilen 146.699.868 TL tutarında toplam borçlanma maliyeti bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 109.626.059 TL).

Grup'un İstanbul Acıbadem'de 121.000 m<sup>2</sup> arsa üzerine inşa edilen 209.285 m<sup>2</sup> satılabilir alana sahip Akasya Acıbadem projesi; Akasya Göl, Akasya Koru ve Akasya Kent etapları olmak üzere toplam üç etaptan oluşmaktadır. Yukarıda yer verilen Akasya Projesi kalan konut/ofisleri ifade etmektedir.

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 14 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

|               | 31 Aralık 2018     |                   | 31 Aralık 2017     |               |
|---------------|--------------------|-------------------|--------------------|---------------|
|               | Sahiplik oranı (%) | Kayıtlı değer     | Sahiplik oranı (%) | Kayıtlı değer |
| WMG London    | 51,00              | 25.180.202        | -                  | -             |
| <b>Toplam</b> |                    | <b>25.180.202</b> |                    | <b>-</b>      |

31 Aralık 2018 itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                           | WMG London        |
|-------------------------------------------|-------------------|
| <b>Açılış Bakiyesi, 1 Ocak 2018</b>       | -                 |
| Ödenen Sermaye                            | 24.157.916        |
| Kar ve zarardaki paylar                   | (1.513.789)       |
| <u>Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar</u> | <u>2.536.075</u>  |
| <b>Kapanış bakiyesi, 31 Aralık 2018</b>   | <b>25.180.202</b> |

#### NOT 15 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

|                                | 1 Ocak 2018        | İlaveler           | Çıkışlar (-)   | 31 Aralık 2018      |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|----------------|---------------------|
| <b>Maliyet:</b>                |                    |                    |                |                     |
| Arsalar                        | 2.182.703          | -                  | -              | 2.182.703           |
| Binalar                        | 18.479.902         | -                  | -              | 18.479.902          |
| Yer altı ve yer üstü düzenleri | 499.812            | -                  | -              | 499.812             |
| Demirbaşlar                    | 16.548.824         | 2.214.944          | (3.752)        | 18.760.016          |
| Tesis, makine ve cihazlar      | 119.543            | -                  | -              | 119.543             |
| Taşıtlar                       | 139.149            | -                  | -              | 139.149             |
| Özel maliyetler                | 2.474.407          | 85.719             | -              | 2.560.126           |
|                                | <b>40.444.340</b>  | <b>2.300.663</b>   | <b>(3.752)</b> | <b>42.741.251</b>   |
| <b>Birikmiş amortisman:</b>    |                    |                    |                |                     |
| Binalar                        | (345.029)          | (387.078)          | -              | (732.107)           |
| Yer altı ve yer üstü düzenleri | (425.500)          | (10.250)           | -              | (435.750)           |
| Demirbaşlar                    | (7.119.956)        | (3.209.576)        | -              | (10.329.532)        |
| Tesis, makine ve cihazlar      | (97.904)           | -                  | -              | (97.904)            |
| Taşıtlar                       | (33.496)           | (31.505)           | -              | (65.001)            |
| Özel maliyetler                | (376.811)          | (281.235)          | -              | (658.046)           |
|                                | <b>(8.398.696)</b> | <b>(3.919.644)</b> | <b>-</b>       | <b>(12.318.340)</b> |
| <b>Net defter değeri</b>       | <b>32.045.644</b>  |                    |                | <b>30.422.911</b>   |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 15 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

|                                | 1 Ocak<br>2017     | İşletme Birleşmeleri<br>ile edinimler | İlaveler           | 31 Aralık<br>2017  |
|--------------------------------|--------------------|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Maliyet:</b>                |                    |                                       |                    |                    |
| Arsalar                        | -                  | 2.182.703                             | -                  | 2.182.703          |
| Binalar                        | -                  | 15.801.904                            | 2.677.998          | 18.479.902         |
| Yer altı ve yer üstü düzenleri | 417.812            | -                                     | 82.000             | 499.812            |
| Demirbaşlar                    | 5.713.878          | 8.411.708                             | 2.423.238          | 16.548.824         |
| Tesis, makine ve cihazlar      | 114.238            | 5.305                                 | -                  | 119.543            |
| Taşıtlar                       | -                  | 139.149                               | -                  | 139.149            |
| Özel maliyetler                | 400.377            | 2.040.452                             | 33.578             | 2.474.407          |
|                                | <b>6.646.305</b>   | <b>28.581.221</b>                     | <b>5.216.814</b>   | <b>40.444.340</b>  |
| <b>Birikmiş amortisman:</b>    |                    |                                       |                    |                    |
| Binalar                        | -                  | -                                     | (345.029)          | (345.029)          |
| Yer altı ve yer üstü düzenleri | (417.812)          | -                                     | (7.688)            | (425.500)          |
| Demirbaşlar                    | (3.674.378)        | -                                     | (3.445.578)        | (7.119.956)        |
| Tesis, makine ve cihazlar      | (97.398)           | -                                     | (506)              | (97.904)           |
| Taşıtlar                       | -                  | -                                     | (33.496)           | (33.496)           |
| Özel maliyetler                | (329.860)          | -                                     | (46.951)           | (376.811)          |
|                                | <b>(4.519.448)</b> | <b>-</b>                              | <b>(3.879.248)</b> | <b>(8.398.696)</b> |
| <b>Net defter değeri</b>       | <b>2.126.857</b>   |                                       |                    | <b>32.045.644</b>  |

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla amortisman giderlerinin dağılımı Not 23'de açıklanmıştır.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlerde maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilen herhangi bir borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

31 Aralık 2018 tarihinde sona eren dönem itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde 1.478.846 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 1.330.521 TL).

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 16 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

|                             | 1 Ocak<br>2018     | İlaveler         | Çıkışlar(-) | 31 Aralık<br>2018  |
|-----------------------------|--------------------|------------------|-------------|--------------------|
| <b>Maliyet:</b>             |                    |                  |             |                    |
| Haklar                      | 6.724.733          | 214.807          | -           | 6.939.540          |
| Diğer                       | 560.060            | 98.679           | -           | 658.739            |
|                             | <b>7.284.793</b>   | <b>313.486</b>   | -           | <b>7.598.279</b>   |
| <b>Birikmiş amortisman:</b> |                    |                  |             |                    |
| Haklar                      | (932.346)          | (549.087)        | -           | (1.481.433)        |
| Diğer                       | (144.681)          | (256.405)        | -           | (401.085)          |
|                             | <b>(1.077.026)</b> | <b>(805.492)</b> | -           | <b>(1.882.518)</b> |
| <b>Net defter değeri</b>    | <b>6.207.767</b>   |                  |             | <b>5.715.761</b>   |

|                             | 1 Ocak<br>2017   | İşletme Birleşmeleri<br>ile edinimler | İlaveler         | 31 Aralık<br>2017  |
|-----------------------------|------------------|---------------------------------------|------------------|--------------------|
| <b>Maliyet:</b>             |                  |                                       |                  |                    |
| Haklar                      | 302.667          | 6.113.888                             | 308.178          | 6.724.733          |
| Diğer                       | 36.777           | -                                     | 523.283          | 560.060            |
|                             | <b>339.444</b>   | <b>6.113.888</b>                      | <b>831.461</b>   | <b>7.284.793</b>   |
| <b>Birikmiş amortisman:</b> |                  |                                       |                  |                    |
| Haklar                      | (261.688)        | -                                     | (670.658)        | (932.346)          |
| Diğer                       | (32.896)         | -                                     | (111.785)        | (144.681)          |
|                             | <b>(294.584)</b> | -                                     | <b>(782.443)</b> | <b>(1.077.027)</b> |
| <b>Net defter değeri</b>    | <b>44.860</b>    |                                       |                  | <b>6.207.766</b>   |

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla itfa payı giderlerinin dağılımı Not 23'de açıklanmıştır.

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 17 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

|                              | 31 Aralık 2018   | 31 Aralık 2017   |
|------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Diğer dönen varlıklar</b> |                  |                  |
| KDV alacakları               | -                | 2.404.040        |
| Diğer                        | 110.907          | 1.015.592        |
|                              | <b>110.907</b>   | <b>3.419.632</b> |
| <b>Diğer duran varlıklar</b> |                  |                  |
| KDV alacakları               | 1.415.372        | 892.617          |
| Diğer duran varlıklar        | -                | 1.932.518        |
|                              | <b>1.415.372</b> | <b>2.825.135</b> |

#### NOT 18 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

|                                                    | 31 Aralık 2018    | 31 Aralık 2017    |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kısa vadeli karşılıklar</b>                     |                   |                   |
| Okul bağışı karşılığı (*)                          | 6.000.000         | 6.000.000         |
| Dava karşılıkları                                  | 4.434.726         | 4.570.513         |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar | 687.224           | 533.178           |
| Diğer kısa vadeli karşılıklar                      | 605.830           | 219.920           |
|                                                    | <b>11.727.780</b> | <b>11.323.611</b> |

(\*) 31 Aralık 2018 itibarıyla Okul bağışı 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             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>     | <b>4.570.513</b> | <b>565.000</b>   |
| Birleşme etkisi                    | -                | 3.512.601        |
| Dönem dava karşılık gideri         | 444.860          | 1.093.332        |
| Konusu kalmayan dava karşılığı     | (580.647)        | (600.420)        |
| <b>Kapanış bakiyesi, 31 Aralık</b> | <b>4.434.726</b> | <b>4.570.513</b> |

|                           | 31 Aralık 2018       | 31 Aralık 2017       |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Verilen teminatlar</b> |                      |                      |
| İpotekler (*)             | 2.761.466.737        | 1.718.230.027        |
| Teminat mektupları        | 10.595.995           | 7.737.039            |
|                           | <b>2.772.062.732</b> | <b>1.725.967.066</b> |

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

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 18 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

##### Alınan teminatlar

|                       | 31 Aralık 2018     | 31 Aralık 2017     |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Teminat mektupları    | 121.884.971        | 108.116.134        |
| İpotekler             | 90.437.296         | 90.106.373         |
| Teminat senetleri     | 27.414.241         | 26.844.127         |
| Teminat çekleri       | 2.370.414          | 2.129.066          |
| Kefaletler mektupları | 284.799            | -                  |
|                       | <b>242.391.721</b> | <b>227.195.700</b> |

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

|                                               | 31 Aralık 2018       | 31 Aralık 2017       |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası  | 447.594.808          | 296.455.714          |
| Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası  | 2.969.897.956        | 1.479.733.313        |
| Operasyonel kiralama gelirleri 5 yıl ve üzeri | 5.855.171.895        | 2.860.547.205        |
|                                               | <b>9.272.664.659</b> | <b>4.636.736.232</b> |

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

|                                               | 31 Aralık 2018    | 31 Aralık 2017    |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Operasyonel kiralama giderleri 0-1 yıl arası  | 1.250.636         | 1.465.582         |
| Operasyonel kiralama giderleri 1-5 yıl arası  | 7.159.499         | 6.315.394         |
| Operasyonel kiralama giderleri 5 yıl ve üzeri | 13.608.707        | 9.020.284         |
|                                               | <b>22.018.842</b> | <b>16.801.260</b> |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 18 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

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

|                                                                                                                                       | 31 Aralık 2018       | 31 Aralık 2017       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Grup tarafından verilen<br/>Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")</b>                                                                    |                      |                      |
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                                                   | 2.772.062.732        | 1.725.967.066        |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                  | -                    | -                    |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | -                    | -                    |
| D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı                                                                                              |                      |                      |
| i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                                                             | -                    | -                    |
| ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                     | -                    | -                    |
| iii) C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                             | -                    | -                    |
|                                                                                                                                       | <b>2.772.062.732</b> | <b>1.725.967.066</b> |

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

TRİ'lerin orijinal para birimi bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

| Verilen teminatlar | 31 Aralık 2018       |                 | 31 Aralık 2017       |                 |
|--------------------|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
|                    | Döviz<br>Tutarı      | TL<br>Karşılığı | Döviz<br>Tutarı      | TL<br>Karşılığı |
| ABD Doları         | 377.140.000          | 1.984.095.826   | 322.140.000          | 1.215.079.865   |
| TL                 | 787.966.906          | 787.966.906     | 510.887.201          | 510.887.201     |
|                    | <b>2.772.062.732</b> |                 | <b>1.725.967.066</b> |                 |

| Alınan teminatlar | 31 Aralık 2018     |                 | 31 Aralık 2017     |                 |
|-------------------|--------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
|                   | Döviz<br>Tutarı    | TL<br>Karşılığı | Döviz<br>Tutarı    | TL<br>Karşılığı |
| TL                | 132.258.911        | 132.258.911     | 111.829.522        | 111.829.522     |
| ABD Doları        | 20.825.499         | 109.560.868     | 30.424.473         | 114.758.071     |
| Avro              | 94.881             | 571.942         | 134.671            | 608.107         |
|                   | <b>242.391.721</b> |                 | <b>227.195.700</b> |                 |



## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 18 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

##### Devam eden davalar

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

- Şirket'in pay sahiplerinden Ömer Dinçkök tarafından 29 Mart 2016 tarihli 2015 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında özel denetçi tayini taleplerinin reddedildiğinden bahisle, Şirket'e TTK m.439/1 uyarınca özel denetçi tayin edilmesi talebiyle İstanbul 3. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2016/709 E. sayılı dosyası nezdinde dava açılmış olup; 24 Kasım 2016 tarihli duruşmada Mahkeme tarafından, davanın Şirket lehine reddine karar verilmiştir. Mahkeme kararına karşı davacı tarafça başvurulmuş istinaf yolu incelemesi neticesinde ise, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 14. Hukuk Dairesi'nin 2017/419 E. sayılı dosyası nezdinde, kesin karara yönelik istinaf dilekçesinin Şirket lehine reddine kesin olarak karar verilmiştir.

- Şirket'in pay sahiplerinden Ömer Dinçkök tarafından 29 Mart 2016 tarihli 2015 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında 2, 5, 6 ve 7 no'lu gündem maddelerinde alınan kararların butlanı ve iptali talebiyle İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesi nezdinde 2016/739 E. sayılı dava açılmıştır. Mahkeme tarafından 22 Ekim 2018 tarihindeki duruşmada, istinaf yolu açık olmak üzere, davacının davasının aktif husumet yoluyla 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 Mahkeme'nin 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 vermiştir. Bozma kararına istinaden dosyayı ele alan İstanbul 18. Asliye Ticaret Mahkemesi tarafından 19 Temmuz 2018 tarihindeki duruşmada, temyiz yolu açık olmak üzere, davacının aktif husumet ehliyetinin bulunmaması nedeniyle davanın reddine karar verilmiştir. Mahkeme tarafından verilen işbu ret kararına karşı davacı tarafça temyiz yoluna gidilmiş olup, yargılama sonucunda davacının temyiz başvurusunun reddedilmesi beklenmektedir.

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 18 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)

##### Diğer davalar

- T.C. İstanbul Anadolu 10. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2012/173 E. numarasında kayıtlı, Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü tarafından taşınmazlarına müdahelenin men'ine ilişkin olarak 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 Vakıflar 2. Bölge Müdürlüğü'nce TOKİ'ye devredilmiş ve dava TOKİ'ye ihbar edilmiş olup, TOKİ tarafından davanın takip edildiği beyan edilerek davanın kabulüne karar verilmesi talep edilmiştir. 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. Yerel mahkeme kararı temyiz edilmiş olup, 31 Aralık 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.

- Mülkiyeti Şirket'e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak Şirket'e verilen ruhsatın iptali talebiyle T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi nezdinde dava ikame edilmiş olup, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nce 07.03.2017 tarihli, 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı kararı ile dava konusu idari işlemin iptaline karar verilmiştir. Davalı belediyeler tarafından istinaf yoluna başvurulmuştur. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesi'nce Şirket'e yapılan ihbar sonucu davadan istinaf aşamasında haberdar olunması üzerine Şirket adına davalı idareler yanında müdahale talebinde bulunulmuştur. İstanbul 4. İdari Dava Dairesi'nin 2017/640 E., 2017/736 K. Sayılı ve 13.09.2017 tarihli kararıyla istinaf başvurusunun reddine kesin olarak karar verilmiş olup, davalı idarelerce işbu karar temyiz edilmiş ancak temyiz talebi de reddedilmiştir. Şirket tarafından işbu temyiz ret kararı da temyiz edilmiş olup, Danıştay 6. Dairesi'nin 2018/264 E., 2018/820 K. ve 01.02.2018 tarihli kararıyla temyiz isteminin reddine karar verilmiştir. T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2019 tarihli ve 110 numaralı Kararı ile Şirket'e ait (39) no.lu parselin az yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiş olduğu 22.03.2007 tasdik tarihli meri 1/5000 ölçekli Bölge Plan Kararlarının muhafazasına karar verildiğinden; İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 07.03.2017 tarihli, 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı kararı hakkında "Yargılamanın Yenilenmesi" olağanüstü kanun yoluna davalılar yanında başvurabilmemiz için davalılar İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'ndan ve Kadıköy Belediye Başkanlığı'ndan yargılamanın yenilenmesine başvuruları talep edilmiştir. Ancak, ilgili belediyelerce yargılamanın yenilenmesi olağanüstü kanun yoluna başvurulmaması üzerine Şirket tarafından İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı dosyası hakkında "Yargılamanın Yenilenmesi" kanun yoluna başvuru yapılmış olup, dosya, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2019/425 Esas sayısı ile incelenecektir.

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2018 TARİHLİ**

### **KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

#### **NOT 18 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)**

- Mülkiyeti Şirket'e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaza komşu bulunan taşınmazın maliki tarafından (39) no.lu parselin yeşil alana alınmasına ilişkin olarak yapılan başvuruların ilgili idarelerce reddedilmesi üzerine bu ret işlemlerinin iptali talebiyle davalılar İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Kadıköy Belediye Başkanlığı aleyhine T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi nezdinde açılan davada, T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nce 30.04.2015 tarihli, 2014/115 E. ve 2015/800 K. sayılı kararı ile davanın kabulüne karar verilmiştir. Söz konusu kararın temyiz edilmesi üzerine Danıştay 6. Dairesi'nin 07.06.2017 tarihli, Esas No: 2015/11861 ve Karar No: 2017/4590 sayılı kararı ile yerel mahkeme kararının onanmasına karar verilmiştir. Onama kararına karşı karar düzeltme yoluna gidilmiş ve karar düzeltme talebi ile ilgili olarak Danıştay 6. Dairesi tarafından 03.10.2018 tarihli, Esas No: 2017/5257 ve Karar No: 2018/7383 sayılı kararı ile yerel mahkeme kararının kesin olarak bozulmasına karar verilmiş olup, bozma kararı doğrultusunda T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nce 23.01.2019 tarihli, Esas No: 2019/51 ve Karar No: 2019/67 sayılı kararı ile dava hakkında karar verilmesine yer olmadığına karar verilmiştir.

- Mülkiyeti Şirket'e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaza komşu bulunan taşınmazın maliki tarafından 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, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nce 2016/1486 E. ve 2017/65 K. sayılı kararıyla davanın kabulüne karar verilmiştir. Bu karara karşı davalı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından istinaf yoluna başvurulmuş olup, istinaf talebinin de reddine karar verilmiştir. İstinaf talebinin reddi kararı üzerine davalı idarece temyiz yoluna başvurulmuş olup, Danıştay 6. Dairesi tarafından 03.10.2018 tarihli, 2017/2154 Esas ve 2018/7384 Karar sayılı kararı ile İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin 18.04.2017 tarihli, 2017/195 Esas ve 2017/278 Karar sayılı kararının bozulmasına kesin olarak karar verilmiştir. Danıştay tarafından verilen bozma kararı üzerine dosya İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'ne gönderilerek 2018/2893 Esas sayısını almıştır. Davanın davalı idare ve dolayısı ile Şirket lehine sonuçlanması beklenmektedir.

- Mülkiyeti Şirket'e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaz üzerinde devam eden inşaatın Kadıköy Belediye Başkanlığı tarafından mühürlenmesi üzerine mühürleme işleminin iptali talebiyle Şirket tarafından Kadıköy Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nce 2017/880 E., 2017/2043 K. sayılı ve 26.09.2017 tarihli kararıyla davanın reddine karar verilmiştir. Bu karara karşı Şirket tarafından istinaf yoluna başvurulmuş olup, istinaf incelemesi İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi nezdinde 2018/154 Esas sayılı dosya ile devam etmektedir. Bu davanın dayanağını T.C. İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2014/115 Esas ve 2015/800 sayılı dava oluşturduğundan ve anılan mahkeme kararı kesin olarak bozulduğundan, davanın Şirket lehine sonuçlanması beklenmektedir.

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2018 TARİHLİ**

### **KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

#### **NOT 18 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR (Devamı)**

- Mülkiyeti Şirket'e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmazın park alanı olarak düzenlenmesine ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12 Ekim 2017 tarihli ve 1582 sayılı kararının iptali talebiyle Şirket tarafından İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine T.C. İstanbul 5. İdare Mahkemesi nezdinde 2018/555 Esas sayılı dosya ile dava açılmıştır. T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2019 tarihli ve 110 numaralı Kararı ile Şirket'e ait (39) no.lu parselin az yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiş olduğu 22.03.2007 tasdik tarihli meri 1/5000 ölçekli Bölge Plan Kararlarının muhafazasına karar verildiğinden, Şirket tarafından işbu davadan feragat edilmiştir.

- Mülkiyeti Şirket'e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmazın "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 kabulü kararının iptali talebiyle Şirket tarafından İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine T.C. İstanbul 8. İdare Mahkemesi nezdinde 2018/1800 Esas sayılı dosya ile dava ikame edilmiştir. T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2019 tarihli ve 110 numaralı Kararı ile Şirket'e ait (39) no.lu parselin az yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiş olduğu 22.03.2007 tasdik tarihli meri 1/5000 ölçekli Bölge Plan Kararlarının muhafazasına karar verildiğinden, Şirket tarafından davadan feragat edilmiş olup, anılan mahkemece "feragat nedeniyle karar verilmesine yer olmadığı" yönünde karar verilmiştir.

- T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2019 tarihli ve 110 numaralı Kararı ile Şirket'e ait (39) no.lu parselin az yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiş olduğu 22.03.2007 tasdik tarihli meri 1/5000 ölçekli Bölge Plan Kararlarının muhafazasına karar verildiğinden, (39) no.lu parselin imar durumu yönünden herhangi bir problem bulunmamaktadır.

- Şirket'in Beykoz Bölgesinde proje geliştirmek üzere Akış Mudanya Adi Ortaklığı olarak kat karşılığı sözleşmeler imzaladığı ve ayrıca Şirket'in %100 iştiraki olan Karlıtepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'ye ait taşınmazların bulunduğu alanı da kapsayan İstanbul İli, Beykoz ilçesi, Beykoz I. Bölge 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile Beykoz I. Bölge 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planının, TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine T.C. İstanbul 4. İdare Mahkemesi nezdinde 2015/1269 Esas sayılı dosya ile açılan dava sonucu anılan mahkemece 31.01.2018 tarihli, 2015/1269 Esas ve 2018/163 Karar sayılı kararı ile iptal edilmiş olduğu öğrenilmiş ve istinaf aşamasında ivedilikle Şirket tarafından müdahale talebinde bulunulmuştur. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yerel mahkeme kararına karşı istinaf yoluna müracaat edilmiş olup, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi nezdinde 2018/1326 E. sayılı dosyada devam eden istinaf incelemesinde, Şirket tarafından müdahil talebinde bulunulmuştur. Anılan mahkemece Şirket'in müdahil talebinin kabulüne karar verilmiştir. Bu dava, idari işlemin iptaline ilişkin olduğundan, davanın niteliği gereği kararın nihai olarak aleyhe sonuçlanması halinde, Şirket nezdinde doğabilecek maddi risk/külfet tespit edilememekle birlikte, planların plan yapım usul ve esaslarına uygun şekilde yapılmış olması nedeniyle davanın davalı idare ve dolayısı ile müdahil Şirket lehine sonuçlanacağı düşünülmektedir.

Grup'un taraf olduğu 335 adet dava/icra takibi bulunmaktadır. Yukarıda detay bilgi verilenler dışında kalanlar, Grup'un alacaklarına ilişkin açılmış davalar ile satış vaadi sözleşmesine ilişkin eksik ifa ve geç teslimler nedeniyle müşteriler tarafından açılmış alacak davaları/tazminat davaları/icra takipleri, iş davaları ve benzeri davalardan ibarettir.

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 19 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

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

31 Aralık 2018

31 Aralık 2017

##### Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalara ilişkin karşılıklar

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kullanılmamış izin karşılıkları | 687.224        | 533.178        |
|                                 | <b>687.224</b> | <b>533.178</b> |

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

|                              |                  |                |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Ödenecek performans primleri | 1.236.924        | 460.464        |
| Personele borçlar            | 485.692          | 410.154        |
|                              | <b>1.722.616</b> | <b>870.618</b> |

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

##### Kıdem tazminatı karşılıkları

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 5.434,42 TL (31 Aralık 2017: 4.732,48 TL) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6.017,60 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (31 Aralık 2017: 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 5.001,76 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla aktüeryal kayıp/(kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 19 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Aktüeryal hesaplama için kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir:

|               | 31 Aralık 2018<br>(%) | 31 Aralık 2017<br>(%) |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| İskonto oranı | 6,86                  | 4,67                  |

Kıdem tazminatı karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

|                                    | 2018             | 2017           |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>     | <b>999.675</b>   | <b>917.055</b> |
| Aktüeryal (kazanç)/kayıp           | 673.918          | (255.605)      |
| Yıl içindeki artış                 | 154.931          | 263.422        |
| Faiz maliyeti                      | 164.747          | 198.265        |
| Yıl içinde ödenen                  | (807.121)        | (123.462)      |
| <b>Kapanış bakiyesi, 31 Aralık</b> | <b>1.186.150</b> | <b>999.675</b> |

#### NOT 20 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

##### a) Sermaye

Grup'un hissedarları ve sermaye yapısı 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Not 1'de açıklanmıştır.

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

|                                                    | 31 Aralık 2018   | 31 Aralık 2017 |
|----------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları | (426.037)        | 247.881        |
|                                                    | <b>(426.037)</b> | <b>247.881</b> |

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

|                                                                                                                  | 31 Aralık 2018   | 31 Aralık 2017   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Yabancı para çevrim farkları                                                                                     | 2.767.623        | 103.487          |
| Nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)                                                              | (1.038.104)      | -                |
| Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılacak paylar | 1.265.254        | 1.265.254        |
|                                                                                                                  | <b>2.994.773</b> | <b>1.368.741</b> |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2018 TARİHLİ**

### **KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

#### **NOT 20 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)**

##### **d) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

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

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

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

|                | <b>31 Aralık 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Yasal yedekler | 292.892.073           | 281.542.533           |

##### **e) Diğer Yedekler**

|                | <b>31 Aralık 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Diğer yedekler | 54.696.807            | 54.696.807            |

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

##### **f) Geçmiş Yıl Karları**

Rapor tarihi itibarıyla 785.763.627 TL (31 Aralık 2017: 441.561.956 TL) tutarındaki geçmiş yıllar karları içerisinde yer alan ana ortaklığın olağanüstü yedek akçe tutarı 187.030.736 TL'dir (31 Aralık 2017: 91.935.089 TL).

##### **Kar Dağıtımı**

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

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

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 20 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

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

Şirket'in yasal kayıtlarında bulunan dönem karı, geçmiş yıl karları ve kar dağıtımına konu edilebilecek diğer kaynaklar 333.859.456 TL tutarındadır.

#### NOT 21 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

|                                       | 31 Aralık 2018      | 31 Aralık 2017      |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Satış gelirleri</b>                |                     |                     |
| Akasya kira gelirleri                 | 250.223.178         | 199.760.428         |
| Akbatı kira gelirleri                 | 104.870.939         | 83.581.401          |
| Diğer kira gelirleri                  | 15.995.550          | 10.084.130          |
| Bilet satışları                       | 9.392.463           | 5.942.368           |
| Sponsorluk gelirleri                  | 6.411.722           | 6.401.974           |
| Konut satış gelirleri                 | 1.410.514           | 6.055.500           |
| Diğer                                 | 7.793.461           | 7.824.154           |
|                                       | <b>396.097.827</b>  | <b>319.649.955</b>  |
| <b>Satışların maliyeti</b>            |                     |                     |
| Akasya AVM maliyetleri                | (50.231.165)        | (42.778.767)        |
| Akbatı AVM maliyetleri                | (25.426.243)        | (23.033.979)        |
| Satılan konut maliyetleri             | (263.979)           | (4.023.908)         |
| Diğer verilen hizmet maliyeti         | (16.245.633)        | (15.358.315)        |
|                                       | <b>(92.167.020)</b> | <b>(85.194.969)</b> |
| <b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b> | <b>303.930.807</b>  | <b>234.454.986</b>  |



## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 22 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

|                                | 31 Aralık 2018    | 31 Aralık 2017    |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Genel yönetim giderleri</b> |                   |                   |
| Danışmanlık giderleri          | 12.548.930        | 12.530.641        |
| Personel giderleri             | 11.331.441        | 7.713.784         |
| Vergi, resim ve harçlar        | 2.374.586         | 8.068.814         |
| Ofis giderleri                 | 1.291.299         | 1.951.130         |
| Amortisman giderleri           | 1.161.052         | 1.008.722         |
| Ulaşım ve seyahat giderleri    | 806.810           | 752.006           |
| Bağış yardım                   | 380.900           | 6.253.912         |
| Diğer                          | 3.960.282         | 3.042.926         |
|                                | <b>33.855.300</b> | <b>41.321.935</b> |

|                            | 31 Aralık 2018   | 31 Aralık 2017   |
|----------------------------|------------------|------------------|
| <b>Pazarlama giderleri</b> |                  |                  |
| Personel giderleri         | 2.074.443        | 1.589.689        |
| Reklam giderleri           | 1.690.812        | 1.312.397        |
| Kurumsal iletişim          | 318.649          | 298.049          |
| Diğer                      | 363.103          | 207.890          |
|                            | <b>4.447.007</b> | <b>3.408.025</b> |

#### NOT 23 - ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

|                             | 31 Aralık 2018     | 31 Aralık 2017     |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| AVM maliyetleri             | 57.171.522         | 42.669.807         |
| Personel giderleri          | 30.012.923         | 24.667.242         |
| Danışmanlık giderleri       | 13.272.799         | 12.530.641         |
| Vergi, resim ve harçlar     | 7.393.207          | 12.195.015         |
| Amortisman giderleri        | 4.725.136          | 4.661.691          |
| Satılan konut maliyetleri   | 263.979            | 4.023.908          |
| Reklam giderleri            | 1.690.812          | 1.312.397          |
| Ofis giderleri              | 1.321.452          | 1.951.130          |
| Bağış Yardım                | 401.500            | 6.253.912          |
| Ulaşım ve seyahat giderleri | 806.810            | 752.006            |
| Diğer çeşitli giderler      | 13.409.187         | 18.907.180         |
|                             | <b>130.469.327</b> | <b>129.924.929</b> |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 23 - ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER (Devamı)

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin toplam personel maliyetinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

|                                         | 31 Aralık 2018    | 31 Aralık 2017    |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Satışların maliyeti üzerinde giderleşen | 16.607.039        | 15.363.769        |
| Genel yönetim giderleri                 | 11.331.441        | 7.713.784         |
| Pazarlama giderleri                     | 2.074.443         | 1.589.689         |
| <b>Toplam personel maliyetleri</b>      | <b>30.012.923</b> | <b>24.667.242</b> |

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin toplam amortisman ve itfa payı giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

|                                                 | 31 Aralık 2018   | 31 Aralık 2017   |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Satışların maliyeti üzerinde giderleşen         | 3.564.084        | 3.652.969        |
| Genel yönetim giderleri                         | 1.161.052        | 1.008.722        |
| <b>Toplam amortisman ve itfa payı giderleri</b> | <b>4.725.136</b> | <b>4.661.691</b> |

#### NOT 24 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

|                                                    | 31 Aralık 2018    | 31 Aralık 2017    |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>          |                   |                   |
| Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri | 70.787.555        | 49.695.173        |
| Ticari alacaklara ilişkin faiz geliri              | 4.715.177         | 3.854.315         |
| Konusu kalmayan karşılıklar (Not 8 ve 18)          | 2.204.098         | 2.153.694         |
| Diğer                                              | 4.383.185         | 3.786.801         |
|                                                    | <b>82.090.015</b> | <b>59.489.983</b> |

#### Esas faaliyetlerden diğer giderler

|                                                     |                     |                     |
|-----------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri  | (41.471.174)        | (44.832.950)        |
| Değer düşüklüğü (Not 13)                            | (6.981.340)         | (25.082.503)        |
| Şüpheli ticari alacaklar karşılık giderleri (Not 8) | (2.957.842)         | (1.944.511)         |
| Reeskont gideri                                     | (467.427)           | (1.157.467)         |
| Dava karşılıkları (Not 18)                          | (444.860)           | (1.093.332)         |
| Diğer (*)                                           | (4.745.614)         | (4.331.917)         |
|                                                     | <b>(57.068.257)</b> | <b>(78.442.680)</b> |

(\*) 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 iştirakte bırakılması kararı sonucunda giderleştirilmiştir.

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 25 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

|                                                                   | 31 Aralık 2018       | 31 Aralık 2017     |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| <b>Yatırım faaliyetlerinden gelirler</b>                          |                      |                    |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları (Not 12) | 1.247.739.862        | 247.125.246        |
| Komili fabrika satış karı                                         | -                    | 50.192.311         |
| Çerkezköy arsa, bina ve sabit kıymet satış karı                   | -                    | 6.279.739          |
| Diğer                                                             | -                    | 22.378             |
|                                                                   | <b>1.247.739.862</b> | <b>303.619.674</b> |

#### Yatırım faaliyetlerinden giderler

|                                         |                    |          |
|-----------------------------------------|--------------------|----------|
| Finansal varlıkların değer düşüklüğü(*) | (1.892.579)        | -        |
|                                         | <b>(1.892.579)</b> | <b>-</b> |

(\*) 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.

#### NOT 26 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

|                                            | 31 Aralık 2018       | 31 Aralık 2017       |
|--------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Finansman gelirleri</b>                 |                      |                      |
| Kur farkı geliri                           | 338.833.629          | 137.118.269          |
| Faiz geliri                                | 20.439.746           | 3.798.983            |
| Türev finansal işlemlerden kazanç (Not 11) | 9.219.235            | -                    |
| Hisse satış geliri                         | 17.562               | -                    |
|                                            | <b>368.510.172</b>   | <b>140.917.252</b>   |
| <b>Finansman giderleri</b>                 |                      |                      |
| Kur farkı gideri                           | (724.373.276)        | (198.721.109)        |
| Faiz giderleri                             | (148.971.230)        | (98.392.350)         |
|                                            | <b>(873.344.506)</b> | <b>(297.113.459)</b> |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 27 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

|                                                                                                             | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Sürdürülen faaliyetler net dönem karı                                                                       | 1.029.882.607  | 490.551.211    |
| Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi                                                      | 430.091.850    | 430.091.850    |
| <b>Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç</b>                                                          | <b>2,39</b>    | <b>1,14</b>    |
| Ana ortaklığa ait net dönem karı                                                                            | 1.029.882.607  | 490.551.211    |
| Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi                                                      | 430.091.850    | 430.091.850    |
| <b>Ana ortaklığın, ortaklarına dağıtılabilir kar üzerinden hesaplanan esas ve nispi hisse başına kazanç</b> | <b>2,39</b>    | <b>1,14</b>    |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2018 TARİHLİ**

### **KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

#### **NOT 28 - GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)**

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

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

Bununla beraber, Türk Vergi Mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin; bağlı ortaklıkları, konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple, ana ortaklık olan şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmek suretiyle kurumlar vergisinden istisna olmak ile birlikte, bağlı ortaklıkları bu istisnanın kapsamı dışında kalmaktadır. 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihli mali tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, bahsi geçen şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait konsolide gelir tablolarına yansıtılmış vergiler aşağıda özetlenmiştir:

|                               | <b>31 Aralık 2018</b> | <b>31 Aralık 2017</b> |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Cari dönem vergi gideri       | (288.612)             | (402.957)             |
| Ertelenmiş vergi gelir/gideri | 21.801                | 74.794                |
| <b>Toplam vergi gideri</b>    | <b>(266.811)</b>      | <b>(328.163)</b>      |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 29 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

|                                                          | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
|----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar</b> |                |                |
| Akdünya A.Ş. ("Akdünya")                                 | 78.914         | 213.569        |
| Akkök Holding A.Ş. ("Akkök Holding")                     | 2.249          | -              |
| Diğer                                                    | 8.777          | 23.400         |
|                                                          | <b>89.940</b>  | <b>236.969</b> |

#### İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

|                                                        |                |                   |
|--------------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. Ve Tic. A.Ş. (**) | 815.594        | 10.552.020        |
|                                                        | <b>815.594</b> | <b>10.552.020</b> |

#### İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar

|                                                        |                   |                  |
|--------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı (*)                         | 9.407.267         | 7.249.627        |
| Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. Ve Tic. A.Ş. (**) | 3.471.377         | -                |
|                                                        | <b>12.878.644</b> | <b>7.249.627</b> |

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

|                                                                                          | 31 Aralık 2018   | 31 Aralık 2017   |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar</b>                                     |                  |                  |
| Akkök Holding                                                                            | 1.207.561        | 1.139.277        |
| Dinkal (*)                                                                               | 293.485          | 243.574          |
| Akdünya                                                                                  |                  | -                |
| Akgirişim Müteahhitlik Müşavirlik ve Çevre teknolojileri san. Ve tic. A.ş. ("Akgirişim") | 257.884          | 246.720          |
| Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. ("Aktek")                                             | 146.315          | 226.825          |
| Akenerji Elektrik Enerjisi İthalat İhracat ve Toptan Ticaret A.Ş.("Akenerji")            | -                | 17.700           |
| Diğer                                                                                    | 24.070           | 21.600           |
|                                                                                          | <b>1.929.315</b> | <b>1.895.696</b> |

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

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 29 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

- b) 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları aşağıdaki gibidir:

|                                                                                      | 31 Aralık 2018    | 31 Aralık 2017    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>İlişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları</b>                          |                   |                   |
| Akkök Holding                                                                        | 4.196.934         | 4.004.154         |
| Dinkal (*)                                                                           | 4.070.822         | 4.417.368         |
| Akgirişim                                                                            | 3.032.978         | 2.593.168         |
| Aktek                                                                                | 2.078.120         | 1.832.383         |
| Akdünya                                                                              | 1.019.323         | 763.644           |
| Akhan Bakım Yönetim Servis Hizmetleri<br>Güvenlik Malzemeleri Ticaret A.Ş. ("Akhan") | 107.409           | 1.096.031         |
| Akenerji                                                                             | 105.000           | 120.000           |
| Sepaş (**)                                                                           | -                 | 9.045.273         |
| Diğer                                                                                | 6.193             | 18.113            |
|                                                                                      | <b>14.616.779</b> | <b>23.890.134</b> |

- (\*) Dinkal Sigorta Acenteliği A.Ş. aracılığı ile çeşitli sigorta şirketlerinden yapılan işlemlerden oluşmaktadır.  
(\*\*) Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. ("Sepaş")' den AVM'ler için elektrik alımları dolayısı ile oluşan işlemlerdir.

- c) 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları aşağıdaki gibidir:

|                                                           | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>İlişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları</b> |                |                |
| Ak-kim Yapı Kim. San. Tic. A.Ş. ("Ak-kim")                | 157.310        | 230.000        |
| Sepaş                                                     | 151.002        | 281.327        |
| Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ("Dese Gıda")        | 117.115        | -              |
| Dinkal                                                    | 67.684         | 18.931         |
| Aksa Akrilik Kimya San. A.Ş. ("Aksa")                     | 47.528         | 18.883         |
| Akkök Holding                                             | 12.150         | 40.545         |
| Aktek                                                     | 15.000         | 26.750         |
| Diğer                                                     | 69.902         | 92.486         |
|                                                           | <b>637.691</b> | <b>708.922</b> |

- d) 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

|                                            | 31 Aralık 2018   | 31 Aralık 2017   |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>İlişkili taraflardan faiz gelirleri</b> |                  |                  |
| Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı                 | 1.479.479        | 1.064.231        |
|                                            | <b>1.479.479</b> | <b>1.064.231</b> |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 29 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### 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 :

|                        | 31 Aralık 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           |
|                        | <b>89.614.150</b> |

Grup üst düzey kadrosunu, yürütme kurulu ve yönetim kurulu üyeleri olarak belirlemiştir, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla üst düzey yöneticilere ve yönetim kurulu üyelerine sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

|                                                          | 31 Aralık 2018   | 31 Aralık 2017   |
|----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Maaşlar ve çalışanlara sağlanan diğer kısa vadeli haklar | 6.266.119        | 5.745.975        |
| Kıdem tazminatı karşılık gideri                          | 198.105          | 41.723           |
| <b>Toplam</b>                                            | <b>6.464.224</b> | <b>5.787.698</b> |

#### NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

##### **Likidite riski**

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



## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup'un finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

|                                                    | Defter<br>Değeri     | Sözleşme<br>uyarınca<br>nakit çıkışları<br>toplamı | 3 aydan<br>kısa    | 3-12 ay<br>arası   | 1 yıl-<br>5 yıl<br>arası | 5 yıl<br>ve<br>üzeri |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------------|----------------------|
| <b>Finansal yükümlülükler<br/>(türev olmayan):</b> |                      |                                                    |                    |                    |                          |                      |
| Banka kredileri                                    | 1.856.786.270        | 2.792.135.309                                      | 369.435.725        | 564.699.316        | 1.756.975.790            | 101.024.478          |
| Finansal kiralama<br>yükümlülükleri                | 57.647.025           | 60.426.010                                         | 10.789.039         | 32.367.116         | 17.269.855               | -                    |
| Ticari borçlar                                     | 16.584.575           | 16.584.575                                         | 13.374.156         | -                  | 3.210.419                | -                    |
| Diğer borçlar                                      | 6.053.091            | 6.053.091                                          | 6.053.091          | -                  | -                        | -                    |
|                                                    | <b>1.937.070.961</b> | <b>2.875.198.985</b>                               | <b>399.652.011</b> | <b>597.066.432</b> | <b>1.777.456.064</b>     | <b>101.024.478</b>   |

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

|                       |                     |                     |                    |                    |                     |          |
|-----------------------|---------------------|---------------------|--------------------|--------------------|---------------------|----------|
| Türev nakit girişleri | 35.453.290          | 36.205.833          | 3.458.720          | 10.276.430         | 22.470.683          | -        |
| Türev nakit çıkışları | (47.779.280)        | (61.579.507)        | (5.784.717)        | (17.247.497)       | (38.547.293)        | -        |
|                       | <b>(12.325.990)</b> | <b>(25.373.674)</b> | <b>(2.325.997)</b> | <b>(6.971.067)</b> | <b>(16.076.610)</b> | <b>-</b> |

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Grup'un finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

|                                                    | Defter<br>Değeri     | Sözleşme<br>uyarınca<br>nakit çıkışları<br>toplamı | 3 aydan<br>kısa    | 3-12 ay<br>arası   | 1 yıl-<br>5 yıl<br>arası | 5 yıl<br>ve<br>üzeri |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------------|----------------------|
| <b>Finansal yükümlülükler<br/>(türev olmayan):</b> |                      |                                                    |                    |                    |                          |                      |
| Banka kredileri                                    | 1.647.000.186        | 1.880.906.318                                      | 67.680.965         | 382.205.393        | 1.431.019.960            | -                    |
| Finansal kiralama<br>yükümlülükleri                | 75.396.357           | 95.097.543                                         | 15.649.750         | 28.490.152         | 50.957.641               | -                    |
| Ticari borçlar                                     | 17.148.303           | 17.148.303                                         | 16.566.175         | -                  | 582.128                  | -                    |
| Diğer borçlar                                      | 2.355.647            | 2.355.647                                          | 2.355.647          | -                  | -                        | -                    |
|                                                    | <b>1.741.900.493</b> | <b>1.995.507.811</b>                               | <b>102.252.537</b> | <b>410.695.545</b> | <b>1.482.559.729</b>     | <b>-</b>             |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### *Faiz oranı riski*

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

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

Grup'un bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2018 tarihinde ABD Doları para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 618.293 TL/ (619.136) TL (31 Aralık 2017: 556.874 TL / (1.114.512) TL) düşük/yüksek olacaktı.

Türev işlemin niteliği, Grup'un kapsamlı gelir tablosunu, döviz cinsinden yapılan değişken faizli kredi faiz ödemelerinin, piyasa faiz oranlarındaki muhtemel değişimler sebebiyle yarattığı dalgalanmaya karşı korumaktır. 31 Aralık 2018 tarihinde Şirket bünyesinde bulunan türev enstrümanların ABD doları cinsinden faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kara etkisi 4.172 TL/ (4.175) TL yüksek/düşük olacaktı.

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2018 (%)               | TL            | Avro | ABD Doları  |
|----------------------------------|---------------|------|-------------|
| <b>Dönen varlıklar</b>           |               |      |             |
| Nakit ve nakit benzerleri        | 10,80 - 23,50 | -    | 4,00 - 4,50 |
| Ticari alacaklar                 | 7,34          | -    | 1,51        |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b> |               |      |             |
| Banka kredileri                  | 15,43         | 4,66 | 6,19        |
| Finansal kiralama yükümlülükleri | -             | -    | 6,61        |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b> |               |      |             |
| Banka kredileri                  | -             | 4,66 | 6,36        |
| Finansal kiralama yükümlülükleri | -             | -    | 1,73        |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

| 31 Aralık 2017 (%)               | TL    | Avro | ABD Doları |
|----------------------------------|-------|------|------------|
| <b>Dönen varlıklar</b>           |       |      |            |
| Nakit ve nakit benzerleri        | 14,75 | -    | 3,5 - 4,35 |
| Ticari alacaklar                 | -     | -    | 2,68       |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b> |       |      |            |
| Banka kredileri                  | 16,03 | 3,92 | 4,90       |
| Finansal kiralama yükümlülükleri | -     | -    | 11,92      |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b> |       |      |            |
| Banka kredileri                  | 15,50 | 4,66 | 5,16       |
| Finansal kiralama yükümlülükleri | -     | -    | 5,19       |

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

|                                         | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Sabit faizli finansal araçlar</b>    |                |                |
| Vadeli mevduatlar                       | 93.951.691     | 85.842.288     |
| Banka kredileri                         | 1.133.605.890  | 1.163.931.588  |
| Finansal kiralama yükümlülükleri        | 57.647.025     | 75.396.357     |
| <b>Değişken faizli finansal araçlar</b> |                |                |
| Banka kredileri (Türev hariç)           | 660.010.360    | 483.068.598    |
| Banka kredileri (Türev işlem yapılan)   | 63.170.020     | -              |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Grup'un 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla aktif ve pasiflerinin (faiz duyarlılığı olmayanlar hariç) yeniden fiyatlandırmaya kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

|                                            | 31 Aralık 2018       |                      |                      |                   |                        |
|--------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------------------|
|                                            | 3 aya kadar          | 3-12 ay arası        | 1 yıldan uzun        | Faizsiz           | Toplam                 |
| Nakit ve nakit benzerleri                  | 93.951.691           | -                    | -                    | 2.172.646         | 96.124.337             |
| Ticari alacaklar                           | 16.488.100           | 44.973.116           | 41.824.047           | 18.572.137        | 121.857.400            |
| Diğer alacaklar                            | 250.952              | 564.642              | 12.878.644           | 4.316.055         | 18.010.293             |
| <b>Toplam varlıklar</b>                    | <b>110.690.743</b>   | <b>45.537.758</b>    | <b>54.702.691</b>    | <b>25.060.838</b> | <b>235.992.030</b>     |
| Banka kredileri                            | 459.493.990          | 421.580.768          | 975.711.512          | -                 | 1.856.786.270          |
| Finansal kiralama yükümlülükleri           | 10.044.170           | 30.626.468           | 16.976.387           | -                 | 57.647.025             |
| Ticari borçlar                             | 13.374.156           | -                    | 3.210.419            | -                 | 16.584.575             |
| Diğer borçlar                              | 6.053.091            | -                    | -                    | -                 | 6.053.091              |
| <b>Toplam kaynaklar</b>                    | <b>488.965.407</b>   | <b>452.207.236</b>   | <b>995.898.318</b>   | <b>-</b>          | <b>1.937.070.961</b>   |
| <b>Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu</b> | <b>(378.274.664)</b> | <b>(406.669.478)</b> | <b>(941.195.627)</b> | <b>25.060.838</b> | <b>(1.701.078.931)</b> |

|                                            | 31 Aralık 2017    |                      |                        |                   |                        |
|--------------------------------------------|-------------------|----------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
|                                            | 3 aya kadar       | 3-12 ay arası        | 1 yıldan uzun          | Faizsiz           | Toplam                 |
| Nakit ve nakit benzerleri                  | 85.842.288        | -                    | -                      | 2.994.886         | 88.837.174             |
| Ticari alacaklar                           | 13.341.491        | 28.053.932           | 56.439.940             | 23.882.572        | 121.717.935            |
| Diğer alacaklar                            | -                 | -                    | 7.249.627              | 12.888.922        | 20.138.549             |
| <b>Toplam varlıklar</b>                    | <b>99.183.779</b> | <b>28.053.932</b>    | <b>63.689.567</b>      | <b>39.766.380</b> | <b>230.693.658</b>     |
| Banka kredileri                            | 57.474.553        | 337.546.183          | 1.251.979.450          | -                 | 1.647.000.186          |
| Finansal kiralama yükümlülükleri           | 12.646.772        | 21.562.444           | 41.187.141             | -                 | 75.396.357             |
| Ticari borçlar                             | 16.566.175        | -                    | 582.128                | -                 | 17.148.303             |
| Diğer borçlar                              | 2.355.647         | -                    | -                      | -                 | 2.355.647              |
| <b>Toplam kaynaklar</b>                    | <b>89.043.147</b> | <b>359.108.627</b>   | <b>1.293.748.719</b>   | <b>-</b>          | <b>1.741.900.493</b>   |
| <b>Net yeniden fiyatlandırma pozisyonu</b> | <b>10.140.632</b> | <b>(331.054.695)</b> | <b>(1.230.059.152)</b> | <b>39.766.380</b> | <b>(1.511.206.835)</b> |

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

## KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

### NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### Kredi riski açıklamaları

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

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

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2018                                                                              | Ticari ve diğer alacaklar |                    | Bankalardaki Mevduat |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------|----------------------|
|                                                                                             | İlişkili taraf            | Diğer taraf        |                      |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>                  | <b>13.784.178</b>         | <b>126.083.515</b> | <b>95.968.941</b>    |
| Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                   |                           |                    |                      |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 13.784.178                | 118.785.909        | 95.968.941           |
| - Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                               |                           |                    |                      |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları net defter değeri             | -                         | 7.297.606          | -                    |
| - Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                               | -                         | -                  | -                    |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri                                  |                           |                    |                      |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                        | -                         | 12.400.032         | -                    |
| -Değer düşüklüğü (-)                                                                        | -                         | (12.400.032)       | -                    |
| -Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                     | -                         | -                  | -                    |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                                      | -                         | -                  | -                    |
| -Değer düşüklüğü (-)                                                                        | -                         | -                  | -                    |
| -Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                     | -                         | -                  | -                    |
| D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar                                  | -                         | -                  | -                    |
|                                                                                             |                           |                    |                      |
| 31 Aralık 2017                                                                              | Ticari ve diğer alacaklar |                    | Bankalardaki Mevduat |
|                                                                                             | İlişkili taraf            | Diğer taraf        |                      |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>                  | <b>18.038.616</b>         | <b>123.817.868</b> | <b>88.413.208</b>    |
| Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                   |                           |                    |                      |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 18.038.616                | 120.638.573        | 88.413.208           |
| - Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                               |                           |                    |                      |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları net defter değeri             | -                         | 3.179.295          | -                    |
| - Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı                                               | -                         | -                  | -                    |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri                                  |                           |                    |                      |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                        | -                         | 11.065.641         | -                    |
| -Değer düşüklüğü (-)                                                                        | -                         | (11.065.641)       | -                    |
| -Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                     | -                         | -                  | -                    |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                                      | -                         | -                  | -                    |
| -Değer düşüklüğü (-)                                                                        | -                         | -                  | -                    |
| -Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                     | -                         | -                  | -                    |
| D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar                                  | -                         | -                  | -                    |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Grup'un kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Grup'un bilanço dışı kredi riski içeren unsurları bulunmamaktadır.

#### Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu

|                       | 31 Aralık 2018   | 31 Aralık 2017   |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Vadesi 1-3 ay geçmiş  | 2.368.113        | 2.714.916        |
| Vadesi 3-12 ay geçmiş | 2.229.396        | -                |
| Vadesi 1-5 yıl geçmiş | 2.700.097        | 464.379          |
|                       | <b>7.297.606</b> | <b>3.179.295</b> |

#### *Döviz kuru riski*

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

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

#### *Yabancı para pozisyonu*

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

|                              | 31 Aralık 2018         | 31 Aralık 2017         |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| Varlıklar                    | 146.840.143            | 192.684.903            |
| Yükümlülükler                | (1.502.744.645)        | (1.193.301.519)        |
| <b>Net bilanço pozisyonu</b> | <b>(1.355.904.502)</b> | <b>(1.000.616.616)</b> |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

| 31 Aralık 2018                                       | Avro                | ABD<br>Doları        | GBP          | Diğer          | TL<br>karşılığı        |
|------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|--------------|----------------|------------------------|
| <b>Dönen varlıklar</b>                               | <b>111.219</b>      | <b>19.599.225</b>    | <b>1.210</b> | <b>30.481</b>  | <b>103.875.629</b>     |
| Nakit ve nakit benzerleri                            | 3.338               | 3.181.950            | -            | 30.125         | 16.846.528             |
| Finansal yatırımlar                                  | -                   | 4.412.329            | -            | -              | 23.212.824             |
| Ticari alacaklar                                     | -                   | 9.052.120            | -            | 356            | 47.623.397             |
| Diğer alacaklar                                      | 38                  | -                    | -            | -              | 228                    |
| Peşin ödenmiş giderler                               | 89.978              | 2.907.070            | 300          | -              | 15.838.191             |
| Diğer varlıklar                                      | 17.865              | 45.756               | 910          | -              | 354.461                |
| <b>Duran varlıklar</b>                               | <b>-</b>            | <b>7.936.213</b>     | <b>-</b>     | <b>441.820</b> | <b>42.964.514</b>      |
| Ticari alacaklar                                     | -                   | 7.936.213            | -            | -              | 41.751.622             |
| Diğer Duran Varlıklar                                | -                   | -                    | -            | 441.820        | 1.212.892              |
| <b>Toplam varlıklar</b>                              | <b>111.219</b>      | <b>27.535.438</b>    | <b>1.210</b> | <b>472.301</b> | <b>146.840.143</b>     |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                     | <b>5.924.557</b>    | <b>89.233.833</b>    | <b>143</b>   | <b>-</b>       | <b>505.164.455</b>     |
| Finansal yükümlülükler                               | 5.806.536           | 88.168.085           | -            | -              | 498.845.284            |
| Ticari borçlar                                       | 117.942             | 60.184               | 106          | -              | 1.028.278              |
| Diğer borçlar                                        | 79                  | 1.529                | 37           | -              | 8.767                  |
| Ertelenmiş Gelirler                                  | -                   | 1.004.035            | -            | -              | 5.282.126              |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                     | <b>35.200.099</b>   | <b>149.288.904</b>   | <b>-</b>     | <b>-</b>       | <b>997.580.190</b>     |
| Finansal yükümlülükler                               | 35.183.174          | 148.378.362          | -            | -              | 992.687.899            |
| Diğer borçlar                                        | 16.925              | 451.688              | -            | -              | 2.478.304              |
| Ertelenmiş Gelirler                                  | -                   | 458.854              | -            | -              | 2.413.987              |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>                          | <b>41.124.656</b>   | <b>238.522.737</b>   | <b>143</b>   | <b>-</b>       | <b>1.502.744.645</b>   |
| <b>Net bilanço pozisyonu<br/>(yükümlülük)/varlık</b> | <b>(41.013.437)</b> | <b>(210.987.299)</b> | <b>1.067</b> | <b>472.301</b> | <b>(1.355.904.502)</b> |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

| 31 Aralık 2017                                   | Avro                | ABD Doları           | GBP            | TL karşılığı           |
|--------------------------------------------------|---------------------|----------------------|----------------|------------------------|
| <b>Dönen varlıklar</b>                           | <b>663</b>          | <b>36.084.670</b>    | <b>16</b>      | <b>136.110.839</b>     |
| Nakit ve nakit benzerleri                        | 368                 | 19.581.781           | 16             | 73.862.259             |
| Finansal yatırımlar                              | -                   | 4.623.663            | -              | 17.439.996             |
| Ticari alacaklar                                 | 295                 | 11.873.472           | -              | 44.786.880             |
| Peşin ödenmiş giderler                           | -                   | 5.754                | -              | 21.704                 |
| <b>Duran varlıklar</b>                           | <b>-</b>            | <b>14.998.824</b>    | <b>-</b>       | <b>56.574.064</b>      |
| Ticari alacaklar                                 | -                   | 14.998.824           | -              | 56.574.064             |
| <b>Toplam varlıklar</b>                          | <b>663</b>          | <b>51.083.494</b>    | <b>16</b>      | <b>192.684.903</b>     |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                 | <b>15.712.653</b>   | <b>58.346.290</b>    | <b>4.921</b>   | <b>291.051.854</b>     |
| Ticari borçlar                                   | 323.732             | 448.970              | 4.921          | 3.180.282              |
| Finansal yükümlülükler                           | 15.374.645          | 57.897.320           | -              | 287.807.110            |
| Diğer                                            | 14.276              | -                    | -              | 64.462                 |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                 | <b>39.179.133</b>   | <b>192.299.979</b>   | <b>-</b>       | <b>902.249.665</b>     |
| Finansal yükümlülükler                           | 39.179.133          | 192.299.979          | -              | 902.249.665            |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>                      | <b>54.891.786</b>   | <b>250.646.269</b>   | <b>4.921</b>   | <b>1.193.301.519</b>   |
| <b>Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık</b> | <b>(54.891.123)</b> | <b>(199.562.775)</b> | <b>(4.905)</b> | <b>(1.000.616.616)</b> |

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

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

| 31 Aralık 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        | (221.996.616)                   | 221.996.616                      | (221.996.616)                   | 221.996.616                      |
| ABD Doları riskinden korunan kısım       | 1.748.188                       | (1.748.188)                      | 6.516.704                       | (6.516.704)                      |
| <b>ABD Doları Net Etki</b>               | <b>(220.248.428)</b>            | <b>220.248.428</b>               | <b>(215.479.912)</b>            | <b>215.479.912</b>               |
| Avro kurunun %20 değişmesi halinde       |                                 |                                  |                                 |                                  |
| Avro net varlık/yükümlülüğü              | (49.445.800)                    | 49.445.800                       | (49.445.800)                    | 49.445.800                       |
| Avro riskinden korunan kısım             | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>Avro Net Etki</b>                     | <b>(49.445.800)</b>             | <b>49.445.800</b>                | <b>(49.445.800)</b>             | <b>49.445.800</b>                |
| GBP kurunun %20 değişmesi halinde        |                                 |                                  |                                 |                                  |
| GBP net varlık/yükümlülüğü               | 1.419                           | (1.419)                          | 1.419                           | (1.419)                          |
| GBP riskinden korunan kısım              | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>GBP Net Etki</b>                      | <b>1.419</b>                    | <b>(1.419)</b>                   | <b>1.419</b>                    | <b>(1.419)</b>                   |



## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 30 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

| 31 Aralık 2017                           | Kar/Zarar                       |                                  | Özkaynaklar                     |                                  |
|------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
|                                          | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde |                                 |                                  |                                 |                                  |
| ABD Doları net varlık/yükümlülüğü        | (75.273.083)                    | 75.273.083                       | (75.273.083)                    | 75.273.083                       |
| ABD Doları riskinden korunan kısım       |                                 |                                  |                                 |                                  |
| <b>ABD Doları Net Etki</b>               | <b>(75.273.083)</b>             | <b>75.273.083</b>                | <b>(75.273.083)</b>             | <b>75.273.083</b>                |
| Avro kurunun %10 değişmesi halinde       |                                 |                                  |                                 |                                  |
| Avro net varlık/yükümlülüğü              | (24.786.087)                    | 24.786.087                       | (24.786.087)                    | 24.786.087                       |
| Avro riskinden korunan kısım             |                                 |                                  |                                 |                                  |
| <b>Avro Net Etki</b>                     | <b>(24.786.087)</b>             | <b>24.786.087</b>                | <b>(24.786.087)</b>             | <b>24.786.087</b>                |
| GBP kurunun %10 değişmesi halinde        |                                 |                                  |                                 |                                  |
| GBP net varlık/yükümlülüğü               | (2.492)                         | 2.492                            | (2.492)                         | 2.492                            |
| GBP riskinden korunan kısım              |                                 |                                  |                                 |                                  |
| <b>GBP Net Etki</b>                      | <b>(2.492)</b>                  | <b>2.492</b>                     | <b>(2.492)</b>                  | <b>2.492</b>                     |

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

|            | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
|------------|----------------|----------------|
| ABD Doları | 5,2609         | 3,7719         |
| Avro       | 6,0280         | 4,5155         |
| GBP        | 6,6528         | 5,0803         |

#### Sermaye yönetimi

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

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/net kaynak oranı aşağıdaki gibidir:

|                                        | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Toplam yükümlülükler                   | 1.980.911.550  | 1.772.882.482  |
| Hazır değerler                         | (96.124.337)   | (88.837.174)   |
| Net yükümlülük                         | 1.884.787.213  | 1.684.045.308  |
| Özkaynaklar                            | 3.630.805.417  | 2.499.622.315  |
| Net kaynak                             | 5.515.592.630  | 4.183.667.623  |
| <b>Net yükümlülük/net kaynak oranı</b> | <b>34%</b>     | <b>40%</b>     |

**31 ARALIK 2018 TARİHLİ**

**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

**NOT 31 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)**

***Finansal araçların gerçeğe uygun değeri***

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

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

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

***Finansal varlıklar***

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

Bilançoda gerçeğe uygun bedeli ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde ekspertiz değerleri esas alınır (Not 12).

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

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

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

***Finansal yükümlülükler***

Değişken ve sabit faiz oranlarına sahip vadeli TL ve yabancı para cinsinden kredilerinin 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değerleri Not 7'de açıklanmıştır.

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 31 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (Devamı)

##### Gerçeğe uygun değer tahmini

Grup'un, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerindeki gerçeğe uygun değeri ile ölçülmüş varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

| Varlıklar                     | 31 Aralık 2018 |                      |          |                      |
|-------------------------------|----------------|----------------------|----------|----------------------|
|                               | Seviye 1       | Seviye 2             | Seviye 3 | Toplam               |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | -              | 4.790.590.000        | -        | 4.790.590.000        |
| <b>Toplam varlıklar</b>       | <b>-</b>       | <b>4.790.590.000</b> | <b>-</b> | <b>4.790.590.000</b> |

| Varlıklar                     | 31 Aralık 2017 |                      |          |                      |
|-------------------------------|----------------|----------------------|----------|----------------------|
|                               | Seviye 1       | Seviye 2             | Seviye 3 | Toplam               |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | -              | 3.535.536.000        | -        | 3.535.536.000        |
| <b>Toplam varlıklar</b>       | <b>-</b>       | <b>3.535.536.000</b> | <b>-</b> | <b>3.535.536.000</b> |

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

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

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2018 TARİHLİ**

### **KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

#### **NOT 32 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

##### ***Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 40/3/ç Maddesi Kapsamında Yapılan Açıklama Hakkında***

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 40. maddesinin 3. fıkrasının ç bendi uyarınca; 2018 yılı içerisinde kamuya açıklanan Şirket'in son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %2'sini geçmeyen alım, satım veya kiralama işlemlerinin toplu olarak bildirimi kapsamında, satım işlemlerinin toplamı 1.399.583 TL + KDV, kiralama işlemlerinin aylık kira bedeli toplamı ise Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı karar öncesi işlemler 114.500 USD + KDV sonrası işlemler ise 79.428 TL + KDV olacak şekilde gerçekleşmiştir.

##### ***Kredi Kullanımı***

Şirket'in, HSBC Bank Londra'dan kullanmış olduğu ve vadesi 2019 yılında dolan kredinin yeniden yapılandırılması kapsamında HSBC Bank A.Ş.'den ("Banka") 45.000.000 USD tutarında, 47 aylık eşit taksitli, son vade tarihinde (kırksekizinci ödeme) 13.500.000 USD tutarında balon ödemeli kredi kullanılmasına ve ilgili şartları düzenleyecek Genel Kredi Sözleşmesi imzalanmasına, Şirket'in maliki bulunduğu Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, No 25, Üsküdar, İstanbul adresinde bulunan Akasya AVM üzerinde Banka lehine, serbest dereceden istifade hakkı tanınmak sureti ile 3. derece 1.sırada 60.000.000 USD'lik üst limit ipoteği tesis edilmesine ve bu kapsamda Şirket ile Banka arasında ipotek sözleşmesi akdedilmesine karar verilmiş olup, bu kapsamda kredi kullanımı ve ipotek işlemi 25 Ocak 2019 tarihinde gerçekleşmiştir.

##### ***Kira Sözleşmeleri Hakkında***

Şirket'in 11 Ekim 2018 tarihinde KAP'ta yayınlanan Özel Durum Açıklamasında belirtildiği üzere; 06 Ekim 2018 tarihli ve 30557 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 'Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ(Tebliğ No: 2008-32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 2018-32/51)' ('Tebliğ') uyarınca, Tebliğ'in yayımlanmasından önceki tarihte akdedilmiş olan döviz cinsinden tüm kira sözleşmelerinde yer alan kira bedelleri Tebliğ hükümlerine uygun olarak Türk Lirası cinsinden yeniden belirlenmiştir. Ancak, 16 Kasım 2018 tarihli ve 30597 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 2018-32/52 Sayılı Tebliğ'in 3. maddesi ile % 50 ve üzeri yabancı ortaklığı bulunan kiracılar 2018-32/52 Sayılı Tebliğ kapsamı dışında kalmış olup, söz konusu kiracılara ait kira bedellerinin tahsilatları kira sözleşmelerinde mutabık kalınan döviz cinsinden devam etmektedir. Yönetim Kurulu'nca 2018-32/52 Sayılı Tebliğ'in 3. maddesi ile kapsam dışında kalan kiracılardan, münhasıran kira bedellerini kira sözleşmelerinde öngörülen süre ve esaslar dahilinde gecikmeksizin muntazam olarak ödeyen ve Şirket ile hukuki uyumsuzluk içerisinde bulunmayanlar arasından Şirket tarafından ihtiyari olarak belirlenecek olanların piyasa koşulları çerçevesinde ve Tebliğ hükümleri şartlarında faaliyet gösterebilmeleri amacıyla, kira bedellerinin tenzili ve/veya kira sözleşmesinin uyarlanması olarak değerlendirilmemesi şartı ile kira bedellerine ait faturaların kira sözleşmelerindeki döviz cinsi üzerinden iskontolu olarak düzenlenmesine ve Şirket tarafından piyasa koşullarındaki gelişmelere göre konu ile ilgili olası yeni düzenlemelerin KAP aracılığı ile duyurulmasına karar verilmiştir.

##### ***Mecidiyeköy Satış Hakkında***

Şirket'e ait İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Şişli Tapu Sicili Müdürlüğü nezdinde 2013 Ada ve 85 Parselde kayıtlı bulunan ana taşınmazda yer alan 124, 125, 126, 127, 128 ve 129 no.lu bağımsız bölümlerin toplam 3.564.814,82 TL + KDV bedel (KDV Dahil 3.850.000 TL) ile Öztem Temizlik Hizmetleri Gıda San. Tic. Ltd. Şti' ne satılmasına ve söz konusu satış bedelinin peşin olarak tahsil edilmesine karar verilmiş olup, tapu işlemi 19 Şubat 2019 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 32 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR (Devamı)

##### *Çiftelhavuzlar Arsası Güncel Durumu Hakkında*

Şirket'in sahip ve maliki bulunduğu İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde Pafta No: 106, Ada No: 1435 ve Parsel No: 39'da kayıtlı taşınmaz ile ilgili olarak; 05 Şubat 2019 tarihinde tebellüğ edilen T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18 Ocak 2019 tarihli ve 110 numaralı Kararı ile söz konusu parselin az yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiş olduğu 22 Mart 2007 tasdik tarihli meri 1/5000 ölçekli Bölge Plan Kararlarının muhafazasına karar verilmiştir. Bu parsel ile ilgili Şirket'in lehine olan bu gelişmeler Not 18'de detaylı olarak açıklanmıştır.

#### NOT 33 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2018 ve 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, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

| Konsolide olmayan (bireysel)<br>finansal tablo ana hesap kalemleri |                                                                             | İlgili<br>düzenleme                      | 31 Aralık<br>2018    | 31 Aralık<br>2017    |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| A                                                                  | Para ve sermaye piyasası araçları                                           | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)       | 91.143.449           | 85.428.659           |
| B                                                                  | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı<br>projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)       | 5.190.791.092        | 3.890.320.590        |
| C                                                                  | İştirakler                                                                  | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)       | 105.621.562          | 78.154.513           |
|                                                                    | İlişkili taraflardan                                                        |                                          |                      |                      |
|                                                                    | alacaklar (ticari olmayan)                                                  | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)       | 13.694.238           | 17.801.647           |
|                                                                    | Diğer varlıklar                                                             |                                          | 204.432.067          | 192.902.039          |
| <b>D</b>                                                           | <b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>                                     | <b>III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)</b> | <b>5.605.682.408</b> | <b>4.264.607.448</b> |
| E                                                                  | Finansal borçlar                                                            | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31           | 1.856.786.270        | 1.647.000.186        |
| F                                                                  | Diğer finansal yükümlülükler                                                | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31           | -                    | -                    |
| G                                                                  | Finansal kiralama borçları                                                  | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31           | 57.647.025           | 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           | 3.630.805.417        | 2.499.622.315        |
|                                                                    | Diğer kaynaklar                                                             |                                          | 60.443.696           | 42.588.590           |
| <b>D</b>                                                           | <b>Toplam kaynaklar</b>                                                     | <b>III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)</b> | <b>5.605.682.408</b> | <b>4.264.607.448</b> |

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

## KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

### NOT 33 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

| Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler                                                              | İlgili düzenleme                    | 31 Aralık 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)  | 91.120.593     | 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)  | 29.057.476     | 2.828.789      |
| C2 İşletmecisi şirkete iştirak                                                                                    | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a) | 6.555.984      | 5.604.699      |
| J Gayri nakdi krediler                                                                                            | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31      | 10.492.995     | 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)  | 50.767.012     | 43.078.242     |

| Portföy Sınırlamaları                                                                                                                   | İlgili düzenleme                       | 31 Aralık 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) | 93                 | 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 İşletmecisi Şirkete İştirak (C2/D)                                                                                                    | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/ 1(a)   | <1                 | <1                 | ≤10                     |
| 7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ                                                                                                        | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31         | 53                 | 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)    | 2                  | 2                  | ≤10                     |
| 9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı                                                           | III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)     | <2                 | <2                 | ≤10                     |

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2018 TARİHLİ

### KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 33 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

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

|                  | 31 Aralık 2018     | 31 Aralık 2017    |
|------------------|--------------------|-------------------|
| Karlıtepe        | 70.008.102         | 69.721.025        |
| WMG London       | 25.180.202         | -                 |
| Akyaşam          | 6.555.984          | 5.604.699         |
| Aksu Real Estate | 3.877.274          | 2.828.789         |
|                  | <b>105.621.562</b> | <b>78.154.513</b> |

Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Karlıtepe, Aksu Real Estate ve Akyaşam ve iş ortaklığı WMG London için 31 Aralık 2018 ve 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.

.....