

**AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP  
DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL  
FİNANSAL TABLOLAR**

# AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
<b>ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI .....</b>	<b>1-2</b>
<b>ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI .</b>	<b>3</b>
<b>ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI .....</b>	<b>4</b>
<b>ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....</b>	<b>5</b>
<b>ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR .....</b>	<b>6-50</b>
NOT 1 ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	6-9
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	10-18
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....	18-20
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	20-21
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR .....	21
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR .....	22-24
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....	25
NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR .....	26
NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....	26-27
NOT 10 TÜREV ARAÇLAR.....	27-29
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	29-30
NOT 12 PROJE HALİNDEKİ STOKLAR VE STOKLAR.....	30-31
NOT 13 ÖZKAYNAK YÖNTEMİ İLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR .....	31-32
NOT 14 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	32
NOT 15 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR .....	33-38
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	39
NOT 17 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ .....	39
NOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER .....	40
NOT 19 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER .....	40
NOT 20 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	41
NOT 21 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	41
NOT 22 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	42-44
NOT 23 YABANCI PARA POZİSYONU.....	45-47
NOT 24 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	47
NOT 25 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	48-50

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2019 VE 31 ARALIK 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>630.406.818</b>	<b>602.797.831</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	108.182.496	91.143.449
Finansal yatırımlar	5	13.140.741	24.175.744
Ticari alacaklar		76.958.575	75.149.096
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 22	388.274	189.840
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	76.570.301	74.959.256
Diğer alacaklar		1.120.008	3.384.069
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	22	-	815.594
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	1.120.008	2.568.475
Stoklar	12	2.822.629	7.929.849
Proje halindeki stoklar	12	420.942.994	395.916.243
Peşin ödenmiş giderler	9	4.707.723	2.998.931
Alım satım amaçlı türev araçlar	10	2.508.732	1.994.452
Diğer dönen varlıklar		22.920	105.998
<b>Duran varlıklar</b>		<b>5.373.371.267</b>	<b>5.002.884.577</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar	13	107.069.204	105.621.562
Ticari alacaklar		10.068.516	41.824.047
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	10.068.516	41.824.047
Diğer alacaklar		13.006.261	14.034.787
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	22	11.992.994	12.878.644
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	1.013.267	1.156.143
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	5.191.599.000	4.786.945.000
Maddi duran varlıklar		27.871.265	29.524.117
Maddi olmayan duran varlıklar		5.112.240	5.438.337
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar		5.112.240	5.438.337
Peşin ödenmiş giderler	9	12.412.961	11.268.874
Alım satım amaçlı türev araçlar	10	4.745.006	7.224.784
Diğer duran varlıklar	14	1.486.814	1.003.069
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>6.003.778.085</b>	<b>5.605.682.408</b>

1 Ocak - 30 Eylül 2019 ara hesap dönemine ait özet bireysel finansal tablolar, denetimden sorumlu komite tarafından incelenmiş ve 5 Kasım 2019 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile onaylanmıştır.

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

# AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2019 VE 31 ARALIK 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>897.788.551</b>	<b>965.851.285</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	549.985.631	40.670.639
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	267.701.871	881.074.757
Ticari borçlar		12.393.022	13.389.604
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7, 22	9.977.730	6.880.229
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	2.415.292	6.509.375
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.234.485	1.316.355
Diğer borçlar		4.749.452	4.761.063
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	4.749.452	4.761.063
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	9.299.996	6.946.045
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	10	44.520.658	7.138.489
Kısa vadeli karşılıklar	15	7.903.436	10.554.333
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		435.345	286.703
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		7.468.091	10.267.630
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>1.210.637.302</b>	<b>1.009.025.706</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6	1.180.643.844	992.687.899
Ticari borçlar		2.998.619	3.205.419
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	2.998.619	3.205.419
Ertelenmiş gelirler (Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	9	5.417.059	7.523.123
Riskten korunma amaçlı türev araçlar	10	21.090.097	5.187.501
Uzun vadeli karşılıklar		487.683	421.764
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		487.683	421.764
<b>Özkaynaklar</b>		<b>3.895.352.232</b>	<b>3.630.805.417</b>
Ödenmiş sermaye	21	430.091.850	430.091.850
Sermaye düzeltme farkları		121.877.344	121.877.344
Birleşme denkleştirme hesabı		870.289.152	870.289.152
Geri Alınmış Paylar		(4.723.931)	(3.860.001)
Paylara ilişkin primler		50.712.389	50.712.389
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		(313.034)	(426.037)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		35.395	(10.796)
- Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılmayacak farklar		(348.429)	(415.241)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		(41.404.590)	2.994.773
- Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar/zararda sınıflandırılacak paylar		-	1.265.254
- Yabancı para çevrim farkları		4.264.398	2.767.623
- Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları)	10	(45.668.988)	(1.038.104)
Ortak yönetime tabi işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		(4.109.167)	(4.109.167)
Diğer yedekler		54.696.807	54.696.807
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		115.960.647	107.311.106
Geçmiş yıllar karları		1.884.961.654	971.344.594
Net dönem (zararı)/karı		417.313.111	1.029.882.607
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>6.003.778.085</b>	<b>5.605.682.408</b>

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

# AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2019 VE 2018 TARİHLERİ İTİBARIYLA SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2019	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2019	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2018	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2018
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	16	306.932.789	101.308.030	271.537.154	96.981.908
Satışların maliyeti (-)	16	(68.510.087)	(21.788.287)	(56.348.452)	(18.726.646)
<b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b>		<b>238.422.702</b>	<b>79.519.743</b>	<b>215.188.702</b>	<b>78.255.262</b>
Genel yönetim giderleri (-)	17	(18.956.301)	(5.136.265)	(22.066.752)	(6.820.614)
Pazarlama giderleri (-)	17	(951.331)	(547.675)	(1.933.959)	(551.026)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	31.270.789	8.184.286	71.642.073	47.771.501
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(28.937.570)	(10.237.222)	(34.399.628)	(24.223.807)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>220.848.289</b>	<b>71.782.867</b>	<b>228.430.436</b>	<b>94.431.316</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	19	407.302.096	101.211.493	1.506.055.335	908.995.687
Yatırım faaliyetlerinden giderler	19	-	-	(1.892.579)	(1.892.579)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından/(zararlarından) paylar	13	(340.946)	(269.934)	(827.598)	(1.291.789)
<b>Finansman geliri /(gideri) öncesi faaliyet karı</b>		<b>627.809.439</b>	<b>172.724.426</b>	<b>1.731.765.594</b>	<b>1.000.242.635</b>
Finansman gelirleri	20	160.988.241	98.217.841	169.318.352	153.149.538
Finansman giderleri (-)	20	(371.484.569)	(99.689.939)	(851.583.609)	(569.933.530)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)</b>		<b>417.313.111</b>	<b>171.252.328</b>	<b>1.049.500.337</b>	<b>583.458.643</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)</b>		<b>417.313.111</b>	<b>171.252.328</b>	<b>1.049.500.337</b>	<b>583.458.643</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>417.313.111</b>	<b>171.252.328</b>	<b>1.049.500.337</b>	<b>583.458.643</b>
<b>Dönem karının (zararının) dağılımı</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		417.313.111	171.252.328	1.049.500.337	583.458.643
<b>Adi pay başına kazanç</b>	<b>21</b>	<b>0,97</b>	<b>0,40</b>	<b>2,44</b>	<b>1,36</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GİDER</b>					
<b>Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		46.191	(18.655)	(369.852)	(116.014)
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		66.812	(64.677)	(204.180)	(89.446)
<b>Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar</b>					
Nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir/(gider)	10	(44.630.884)	(31.199.951)	-	-
Yabancı para çevrim farkları	13	1.496.775	(1.326.564)	7.694.924	7.386.147
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kar veya zararda sınıflandırılacak paylar		(1.265.254)	-	-	-
<b>DİĞER KAPSAMLI (GİDER) / GELİR</b>		<b>(44.286.360)</b>	<b>(32.609.847)</b>	<b>7.120.892</b>	<b>7.180.687</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>		<b>373.026.751</b>	<b>138.642.481</b>	<b>1.056.621.229</b>	<b>590.639.330</b>
<b>Toplam kapsamlı (gider) / gelir dağılımı</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-	-	-
Ana ortaklık payları		373.026.751	138.642.481	1.056.621.229	590.639.330

Takip eden dipnotlar bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

ÖNCEKİ DÖNEM	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları(1)	Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Paylar (1)	Yabancı Para Çevrim Farkları(2)	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) (2)	Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Paylar (2)	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Kontrol Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Diğer Yedekler	Kardarı Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar			
														Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı/(Zararı)	Özkaynaklar Toplamı	
<b>1 Ocak 2018</b>																	
İtibarıyla bakiye	430.091.850	121.877.344	944.975	374.932	(127.051)	103.487	-	1.265.254	870.289.152	(189.440.968)	(4.109.167)	54.696.807	281.542.533	441.561.956	490.551.211	2.499.622.315	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.349.541	479.201.670	(490.551.211)	-	
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(135.000.000)	-	(135.000.000)	
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	49.767.414	-	-	-	-	-	-	187.072.798	-	-	(187.072.798)	187.072.798	-	236.840.212	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(369.852)	(204.180)	7.694.924	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.049.500.337	1.056.621.229
<b>30 Eylül 2018</b>																	
İtibarıyla bakiye	430.091.850	121.877.344	50.712.389	5.080	(331.231)	7.798.411	-	1.265.254	870.289.152	(2.368.170)	(4.109.167)	54.696.807	105.819.276	972.836.424	1.049.500.337	3.658.083.756	
<b>CARİ DÖNEM</b>																	
<b>1 Ocak 2019</b>																	
İtibarıyla bakiye	430.091.850	121.877.344	50.712.389	(10.796)	(415.241)	2.767.623	(1.038.104)	1.265.254	870.289.152	(3.860.001)	(4.109.167)	54.696.807	107.311.106	971.344.594	1.029.882.607	3.630.805.417	
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.649.541	1.021.233.066	(1.029.882.607)	-	
Kar Payları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(107.616.006)	-	(107.616.006)	
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(863.930)	-	-	-	-	-	(863.930)	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	46.191	66.812	1.496.775	(44.630.884)	(1.265.254)	-	-	-	-	-	-	-	417.313.111	373.026.751
<b>30 Eylül 2019</b>																	
İtibarıyla bakiye	430.091.850	121.877.344	50.712.389	35.395	(348.429)	4.264.398	(45.668.988)	-	870.289.152	(4.723.931)	(4.109.167)	54.696.807	115.960.647	1.884.961.654	417.313.111	3.895.352.232	

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

Takip eden dipnotlar özet bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA DÖNEMLERE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2019	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2018
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>252.874.336</b>	<b>198.894.711</b>
<b>Dönem Net Karı / ( Zararı)</b>		<b>417.313.111</b>	<b>1.049.500.337</b>
<b>Dönem Net Karı / ( Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>(212.870.110)</b>	<b>(856.543.357)</b>
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	3	2.628.745	3.154.062
Değer Düşüklüğü/(İptali) İle İlgili Düzeltmeler		4.715.309	6.978.230
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		2.892.595	1.455.395
Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	20	100.837.000	89.314.460
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Kur Farkları İle İlgili Düzeltmeler		85.653.655	546.163.941
Gerçeğe Uygun Değer Kazançları ile İlgili Düzeltmeler, net	19	(406.917.280)	(1.504.162.756)
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	13	340.946	827.598
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	19	(384.816)	-
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		(2.636.264)	(274.287)
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>91.133.477</b>	<b>35.104.895</b>
Stoklardaki Artış		873.993	(8.947.322)
Ticari Alacaklardaki Azalış		41.108.417	26.562.503
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		(1.464.897)	1.844.885
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		11.035.003	(13.147.775)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış İle İlgili Düzeltmeler		39.580.961	28.792.604
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		(3.666.335)	(4.849.130)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		43.247.296	33.641.734
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>295.576.478</b>	<b>228.061.875</b>
Vergi Ödemeleri		(42.663.897)	(28.879.275)
Diğer Nakit Çıkışları		(38.245)	(287.889)
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>1.773.299</b>	<b>(27.707.302)</b>
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları	13	(225.000)	(24.157.915)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(649.796)	(1.323.722)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		3.564.815	253.350
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	(916.720)	(2.479.015)
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(239.289.695)</b>	<b>(161.940.202)</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	6	1.201.959.708	195.996.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	(1.178.203.728)	(431.953.078)
Türev Araçlardan Nakit Girişleri		2.584.620	-
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları		(9.914.452)	-
Geri Alınan Payların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	239.208.382
Ödenen temettüleri		(107.616.006)	(135.000.000)
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		(863.930)	(2.368.170)
Alınan Faiz		6.744.927	17.043.546
Ödenen Faiz	6	(153.980.834)	(44.866.882)
<b>Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)</b>		<b>15.357.940</b>	<b>9.247.207</b>
<b>D. Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi</b>		<b>1.681.107</b>	<b>57.243.088</b>
<b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/(Azalış)</b>		<b>17.039.047</b>	<b>66.490.295</b>
<b>E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>4</b>	<b>91.143.449</b>	<b>85.428.659</b>
<b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>4</b>	<b>108.182.496</b>	<b>151.918.954</b>

Takip eden dipnotlar bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 EYLÜL 2019 TARİHLİ**

## **ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

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

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

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

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

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

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

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket’in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2019</b>	
	<b>Pay oranı (%)</b>	<b>Pay tutarı</b>
Raif Ali Dinçkök	16,79	72.210.635
Akkök Holding A.Ş.	14,66	63.065.858
Alize Dinçkök Eyüboğlu	10,07	43.326.381
Nilüfer Dinçkök Çiftçi	9,21	39.605.909
Emniyet Ticaret A.Ş.	9,13	39.267.011
European Bank For Reconsrtruction And Development	7,36	31.650.000
Alina Dinçkök	6,53	28.078.910
Diğer, halka açık hisseler dahil(*)	26,25	112.887.146
<b>Toplam ödenmiş sermaye</b>	<b>100,00</b>	<b>430.091.850</b>

(\*) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Akiş GYO hisselerinin %38,88’lik kısmı Borsa İstanbul A.Ş. (“BİST”)’de fiili dolaşımdadır.

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 EYLÜL 2019 TARİHLİ**

## **ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

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

31 Aralık 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>

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, çıkarılmış sermaye' yi temsil eden pay grupları, A grubu 19.422.649 adet pay karşılığı 19.422.649 TL'den oluşmaktadır. Kalan paylar B grubunu temsil etmektedir. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin beş adedi A grubu pay sahiplerinin oy çokluğuyla göstereceği adaylar arasından olmak üzere Genel Kurul tarafından seçilir.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 500.000.000 TL'dir (31 Aralık 2018: 500.000.000 TL). Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla ödenmiş sermaye tutarı 430.091.850 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 430.091.850 adet paydan oluşmaktadır (31 Aralık 2018: 430.091.850 TL olup her biri 1 TL nominal değerli 430.091.850 adet paydan oluşmaktadır).

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan sayısı 30 kişidir (31 Aralık 2018: 31 kişi).

### **Bağlı Ortaklıklar**

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

### **Bağlı Ortaklıklar**

### **Faaliyet konusu**

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

	<b>30 Eylül 2019</b>		<b>31 Aralık 2018</b>	
	<b>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</b>	<b>Etkin ortaklık oranı (%)</b>	<b>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</b>	<b>Etkin ortaklık oranı (%)</b>
Aksu Real Estate	100,00	100,00	100,00	100,00
Karlıtepe	100,00	100,00	100,00	100,00
Akyaşam	100,00	100,00	100,00	100,00
Akasya Çocuk	100,00	100,00	100,00	100,00

# AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHLİ

## ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

#### Akyaşam

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

#### Aksu Real Estate

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

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

#### Karlıtepe

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

#### Akasya Çocuk Dünyası

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

### İş Ortaklıkları

#### WMG London Developments L.P

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

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

### İş Ortaklığı

### Faaliyet konusu

WMG London

Gayrimenkul yatırımları

## AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
WMG London Developments L.P	51,00	51,00	51,00	51,00

#### Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

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

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

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

	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı	50,00	50,00	50,00	50,00

#### **Akiş - Mudanya Adi Ortaklığı**

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

#### **Finansal tabloların onaylanması**

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait özet bireysel finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 5 Kasım 2019 tarihinde onaylanmıştır.

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

# AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHLİ

## ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

##### Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

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

##### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

##### Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

##### Netleştirme/Mahsup

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

##### İşletmenin sürekliliği

Şirket, özet bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

##### Faaliyetlerin dönemselliği

Şirket’in 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren dokuz aylık performans sonuçlarına, faaliyetlerinin dönemselliğinden kaynaklanan herhangi bir etki bulunmamaktadır.

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHLİ

## ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

#### 2.2. Muhasebe politikalarında değişiklikler

##### 2.2.1. Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet bireysel finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

##### *i) 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar*

#### 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.

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 konusudur (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 kaydeder.

Standart, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu standardın Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHLİ

## ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

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

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

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

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

#### TFRYK 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin 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:

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

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu yorumun Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHLİ

## ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

##### 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 dağıtım) 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.

Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### 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.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### 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 ölçülebilmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHLİ

## ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

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

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

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

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

#### **TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**

KGK Şubat 2019’da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir TFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

#### **İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)**

KGK Mayıs 2019’da TFRS 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 olmaktadır.

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 Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHLİ

## ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

##### Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Haziran 2019’da KGG, “TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” ve “TMS 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 kavuşturmasıdır. 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 olacaktır. 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.

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

UMSK tarafından yayımlanmış fakat henüz KGG tarafından TFRS’ye uyarlanmamış / yayınlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarında değişiklikler bulunmamaktadır.

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

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

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan özet bireysel finansal tablolar bir önceki dönemle karşılaştırılmalı sunulmuştur.

Not 2.1 “Sunuma ilişkin temel esaslar”da açıklandığı üzere 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan TFRS Taksonomisi’ne göre finansal tablolar karşılaştırmalı olarak yeniden düzenlenmiştir.

#### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Ara dönem özet bireysel finansal tablolar, TFRS’nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ara dönem özet bireysel finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları, 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap döneminde kullanılan muhasebe politikaları ile uyumludur. Bu ara dönem özet bireysel finansal tablolar 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ait yıllık finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 EYLÜL 2019 TARİHLİ**

### **ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

---

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

##### **2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü**

30 Eylül 2019 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.

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

Bireysel finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar. 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla ara dönem özet bireysel finansal tablolardaki önemli muhasebe tahmin ve varsayımları, 31 Aralık 2018 tarihinde sona eren yıla ait bireysel finansal tablolarda detaylı olarak açıklanan önemli muhasebe tahmin ve varsayımları ile tutarlıdır.

###### *a) Cari oran dengesi*

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket’in dönen varlıkları 630.406.818 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 897.788.551 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 267.381.733 TL aşmıştır. Şirket, söz konusu kısa vadeli yükümlülüklerin yerine getirilmesine yönelik olarak herhangi bir aksama öngörmemektedir.

Bunun dışında Şirket, takip eden yıl içerisinde yaklaşık 438.4 milyon TL kira geliri tahsil edileceğini öngörmektedir.

Şirket, 14 Ekim 2019 tarihinde HSBC Bank A.Ş aracılığıyla 20.000.000 USD tutarında ilk 6 ay anapara ödemesiz, son vade tarihinde balon ödemeli ve kalan tutarların eşit taksitlerle ödeneceği 5 yıl vadeli kredi kullanmıştır.

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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

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

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

##### Akbatı AVM

Şirket'in; 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 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.

30 Eylül 2019 tarihi itibarı ile Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değeri Şirket içi yapılan gelir yaklaşımı değerlendirme yöntemi ile 1.394.455.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarı ile Akbatı AVM'nin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde 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.

	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı
30 Eylül 2019	Ortalama % 16	Ortalama % 9	% 7

##### Akasya AVM

Şirket'in; 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 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.

30 Eylül 2019 tarihi itibarı ile Akasya AVM'nin gerçeğe uygun değeri Şirket içi yapılan gelir yaklaşımı değerlendirme yöntemi ile 3.546.564.000 TL olarak belirlenmiştir.

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.

	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı
30 Eylül 2019	Ortalama % 16	Ortalama % 9	% 7

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

**30 EYLÜL 2019 TARİHLİ**

### **ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

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

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

###### **Uşaklıgil**

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 üzerine toplam kiralanabilir 3.432 m<sup>2</sup>’lik alana sahip olacak Uşaklıgil Projesi’ni tamamlamıştır.

30 Eylül 2019 tarihi itibari ile Uşaklıgil Projesi’nin gerçeğe uygun değeri Şirket içi yapılan gelir yaklaşımı değerlendirme yöntemi ile 228.195.000 TL olarak belirlenmiştir.

31 Aralık 2018 tarihi itibari 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.

###### **Mecidiyeköy**

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

19 Şubat 2019 tarihinde Şirket’in portföyünde yer alan 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 bölümler toplam 3.564.814,82 TL + KDV bedel ile Öztem Temizlik Hizmetleri Gıda San. Tic. Ltd. Şti’ye peşin olarak satılmıştır.

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.

#### **NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

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

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

# AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHLİ

## ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

### NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devassmı)

1 Ocak - 30 Eylül 2019	Akbatı Projesi	Akasya Projesi	Diğer	Dağıtılmamış	Toplam
Grup dışı hasılat	86.256.912	207.646.106	13.029.771	-	306.932.789
Satışların maliyeti (-)	(22.747.462)	(45.638.510)	(124.115)	-	(68.510.087)
<b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b>	<b>63.509.450</b>	<b>162.007.596</b>	<b>12.905.656</b>	<b>-</b>	<b>238.422.702</b>
Pazarlama giderleri (-)	(404.258)	(547.073)	-	-	(951.331)
Genel yönetim giderleri (-)	(243.199)	(2.536.715)	(833.378)	(15.343.009)	(18.956.301)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	6.344.033	11.552.831	8.753.995	4.619.930	31.270.789
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(2.976.074)	(8.696.056)	(14.963.920)	(2.301.520)	(28.937.570)
<b>Esas faaliyet karı/(zararı)</b>	<b>66.229.952</b>	<b>161.780.583</b>	<b>5.862.353</b>	<b>(13.024.599)</b>	<b>220.848.289</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	178.298.492	215.188.604	13.815.000	-	407.302.096
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardan gelirler	-	-	-	(340.946)	(340.946)
<b>Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)</b>	<b>244.528.444</b>	<b>376.969.187</b>	<b>19.677.353</b>	<b>(13.365.545)</b>	<b>627.809.439</b>
Finansman gelirleri	-	88.241.374	20.110.531	52.636.336	160.988.241
Finansman giderleri (-)	(7.058)	(227.766.488)	(40.996.014)	(102.715.009)	(371.484.569)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)</b>	<b>244.521.386</b>	<b>237.444.073</b>	<b>(1.208.130)</b>	<b>(63.444.218)</b>	<b>417.313.111</b>
<b>Dönem karı/(zararı)</b>	<b>244.521.386</b>	<b>237.444.073</b>	<b>(1.208.130)</b>	<b>(63.444.218)</b>	<b>417.313.111</b>
<b>1 Ocak - 30 Eylül 2018</b>	<b>Akbatı Projesi</b>	<b>Akasya Projesi</b>	<b>Diğer</b>	<b>Dağıtılmamış</b>	<b>Toplam</b>
Grup dışı hasılat	77.477.112	183.744.460	10.315.582	-	271.537.154
Satışların maliyeti (-)	(21.330.078)	(35.007.195)	(11.179)	-	(56.348.452)
<b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b>	<b>56.147.034</b>	<b>148.737.265</b>	<b>10.304.403</b>	<b>-</b>	<b>215.188.702</b>
Pazarlama giderleri (-)	(777.830)	(1.156.129)	-	-	(1.933.959)
Genel yönetim giderleri (-)	(1.069.199)	(4.486.359)	(399.096)	(16.112.098)	(22.066.752)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	4.661.538	11.214.670	48.982.064	6.783.801	71.642.073
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(3.478.618)	(4.667.370)	(22.127.918)	(4.125.722)	(34.399.628)
<b>Esas faaliyet karı/(zararı)</b>	<b>55.482.925</b>	<b>149.642.077</b>	<b>36.759.453</b>	<b>(13.454.019)</b>	<b>228.430.436</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	327.735.500	1.097.775.124	80.544.711	-	1.506.055.335
Yatırım faaliyetlerinden giderler	-	-	-	(1.892.579)	(1.892.579)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen Yatırımlardan gelirler	-	-	-	(827.598)	(827.598)
<b>Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)</b>	<b>383.218.425</b>	<b>1.247.417.201</b>	<b>117.304.164</b>	<b>(16.174.196)</b>	<b>1.731.765.594</b>
Finansman gelirleri	6.335	82.859.478	12.742.621	73.709.918	169.318.352
Finansman giderleri (-)	(49.564)	(561.981.974)	(229.776.587)	(59.775.484)	(851.583.609)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)</b>	<b>383.175.196</b>	<b>768.294.705</b>	<b>(99.729.802)</b>	<b>(2.239.762)</b>	<b>1.049.500.337</b>
<b>Dönem karı/(zararı)</b>	<b>383.175.196</b>	<b>768.294.705</b>	<b>(99.729.802)</b>	<b>(2.239.762)</b>	<b>1.049.500.337</b>

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla bölüm varlıkları ve yükümlükleri:

	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	Varlık	Yükümlülük	Varlık	Yükümlülük
Akasya Projesi	3.626.115.052	905.164.908	3.430.763.641	1.004.863.513
Akbatı Projesi	1.406.144.534	3.039.622	1.229.499.556	3.822.399
Diğer	853.371.417	502.418.279	848.597.062	518.030.684
Dağıtılmamış	118.147.082	697.803.044	96.822.149	448.160.395
<b>Toplam</b>	<b>6.003.778.085</b>	<b>2.108.425.853</b>	<b>5.605.682.408</b>	<b>1.974.876.991</b>

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ilişkin yatırım harcamaları ve amortisman giderleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019		30 Eylül 2018	
	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri	Yatırım harcamaları	Amortisman giderleri
Diğer	5.149.947	-	9.149.103	-
Akasya Projesi	1.174.849	1.509.375	3.114.008	1.994.150
Akbatı Projesi	280.964	465.860	498.646	510.482
Dağıtılmamış	51.668	653.510	132.249	649.430
<b>Toplam</b>	<b>6.657.428</b>	<b>2.628.745</b>	<b>12.894.006</b>	<b>3.154.062</b>

#### NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kasa	12.679	22.856
Banka	108.169.817	91.120.593
- Vadesiz mevduat	1.490.543	501.256
- Vadeli mevduat	106.679.274	90.619.337
<b>Toplam</b>	<b>108.182.496</b>	<b>91.143.449</b>

Nakit ve nakit benzeri varlıkların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
30 güne kadar	106.679.274	90.619.337
<b>Toplam</b>	<b>106.679.274</b>	<b>90.619.337</b>

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 EYLÜL 2019 TARİHLİ**

### **ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

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

#### **NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)**

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

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
ABD Doları	6.247.071	16.033.197
Avro	49.740	1.116
	<b>6.296.811</b>	<b>16.034.313</b>

Vadeli mevduatlara ilişkin etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2019</b> (%)	<b>31 Aralık 2018</b> (%)
ABD Doları	2,65 - 2,70	4,00 - 4,50
Türk Lirası	12,14 - 17,45	20,00 -23,25

#### **NOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR**

Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri(*)	13.140.741	24.175.744
	<b>13.140.741</b>	<b>24.175.744</b>

(\*) Akasya AVM kira alacakları HSBC Bank'a, Akbatı AVM kira alacaklarının 1/3'ü Yapı Kredi'ye temliklidir. İlgili bakiyeler sırasıyla, 12.668.704 TL ve 472.037 TL'dir (31 Aralık 2018: 23.360.105 TL ve 815.639 TL'dir).

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>Finansal borçlanmalar</b>		
Banka kredileri	520.449.452	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	29.536.179	40.670.639
<b>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</b>	<b>549.985.631</b>	<b>40.670.639</b>
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	266.625.862	881.074.757
Çıkarılmış tahviller	1.076.009	-
<b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b>	<b>267.701.871</b>	<b>881.074.757</b>
Banka kredileri	1.080.643.844	975.711.513
Çıkarılmış tahviller	100.000.000	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	16.976.386
<b>Uzun vadeli finansal borçlanmalar</b>	<b>1.180.643.844</b>	<b>992.687.899</b>
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>1 Ocak itibariyle toplam finansal yükümlülükler</b>	<b>1.914.433.295</b>	<b>1.722.396.543</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	1.201.959.708	195.996.000
Anapara ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(1.178.203.728)	(431.953.078)
Ödenen faiz	(153.980.834)	(44.866.882)
Tahakkuk	105.301.337	120.907.918
Kur Farkı	108.821.568	655.371.382
<b>30 Eylül itibariyle toplam finansal yükümlülükler</b>	<b>1.998.331.346</b>	<b>2.217.851.883</b>

## AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHLİ

### ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

##### a) Banka kredileri

	30 Eylül 2019			31 Aralık 2018		
	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL	Yıllık efektif faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL
<b>Kısa vadeli finansal borçlanmalar:</b>						
TL krediler	27,66	125.454.967	125.454.967	-	-	-
ABD Doları cinsinden krediler	4,77	69.798.110	394.994.485	-	-	-
			<b>520.449.452</b>			<b>-</b>
<b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları:</b>						
ABD Doları cinsinden krediler	6,34	40.913.152	231.531.620	6,19	80.437.347	423.172.840
Avro cinsinden krediler	4,66	5.675.374	35.094.242	4,65	5.806.536	35.001.805
TL krediler	-	-	-	15,43	422.900.112	422.900.112
			<b>266.625.862</b>			<b>881.074.757</b>
<b>Uzun vadeli finansal borçlanmalar:</b>						
ABD Doları cinsinden krediler	6,47	155.788.355	881.621.882	6,36	145.151.464	763.627.337
Avro cinsinden krediler	4,66	32.185.452	199.021.962	4,65	35.183.174	212.084.176
			<b>1.080.643.844</b>			<b>975.711.513</b>

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET

### BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 6 - FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla uzun vadeli banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>Banka kredileri:</b>		
2020	64.471.769	198.521.996
2021	351.476.832	277.703.098
2022	461.910.826	381.992.985
2023	99.034.250	21.043.600
2024	103.750.167	96.449.834
	<b>1.080.643.844</b>	<b>975.711.513</b>

#### b) Çıkarılmış tahviller

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla çıkarılmış tahvillerin detayı aşağıdaki gibidir:

						30 Eylül 2019
ISIN CODE	Faiz oranı(%)	İhraç edilen nominal tutar(TL)	İhraç tarihi	İtfa tarihi	Kayıtlı değer	
TRSAIGY92113	TRLIBOR+3,00	100.000.000	10 Eylül 2019	8 Eylül 2021	101.076.009	
						<b>101.076.009</b>

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

#### c) Finansal kiralama işlemlerinden borçlar

Brüt finansal kiralama yükümlülükleri - minimum kira ödemeleri:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
1 yıla kadar	30.274.961	43.356.952
1 - 3 yıl	-	17.269.855
Finansal kiralama yükümlülükleri gerçekleşmemiş finansman gideri	(738.782)	(2.979.782)
<b>Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri</b>	<b>29.536.179</b>	<b>57.647.025</b>

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin vade kırılımları:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
1 yıla kadar	29.536.179	40.670.639
1 - 3 yıl	-	16.976.386
<b>Finansal kiralama yükümlülüklerinin bugünkü değeri</b>	<b>29.536.179</b>	<b>57.647.025</b>

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin tamamı ABD Doları cinsinden olup yıllık ortalama etkin faiz oranları %2,50'dur (31 Aralık 2018: %5,17).

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET

### BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
Alacak senetleri	67.953.218	66.333.170
Alıcılar	25.283.267	24.026.517
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 22)	388.274	189.840
	<b>93.624.759</b>	<b>90.549.527</b>
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar	(14.555.444)	(11.316.186)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(2.110.740)	(4.084.245)
	<b>76.958.575</b>	<b>75.149.096</b>

Şüpheli ticari alacaklar karşılığında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
<b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>	<b>(11.316.186)</b>	<b>(10.542.036)</b>
Dönem karşılık gideri	(4.241.804)	(2.566.514)
Konusu kalmayan karşılıklar	1.002.546	1.068.108
<b>Kapanış bakiyesi, 30 Eylül</b>	<b>(14.555.444)</b>	<b>(12.040.442)</b>

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>		
Alacak senetleri	10.660.888	43.924.389
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(592.372)	(2.100.342)
	<b>10.068.516</b>	<b>41.824.047</b>

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
Tedarikçilere borçlar	2.415.292	6.509.375
İlişkili taraflara borçlar (Not 22)	9.977.730	6.880.229
	<b>12.393.022</b>	<b>13.389.604</b>

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>Uzun vadeli ticari borçlar</b>		
Tedarikçilere borçlar	2.998.619	3.205.419
	<b>2.998.619</b>	<b>3.205.419</b>

## AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET

### BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 8 - DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
Verilen depozito ve teminatlar	1.120.008	2.568.475
	<b>1.120.008</b>	<b>2.568.475</b>

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
Verilen depozito ve teminatlar	1.013.267	1.156.143
	<b>1.013.267</b>	<b>1.156.143</b>

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar</b>		
Ödenecek vergi ve fonlar	4.748.642	4.732.665
Diğer	810	28.398
	<b>4.749.452</b>	<b>4.761.063</b>

#### NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</b>		
Proje kapsamında verilen avanslar	1.983.427	1.645.898
Peşin ödenen sigorta gideri	1.624.976	1.175.698
Tedarikçilere verilen avanslar	928.379	135.118
Diğer	170.941	42.217
	<b>4.707.723</b>	<b>2.998.931</b>

#### Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

Proje kapsamında verilen avanslar (*)	11.443.311	11.268.874
Diğer	969.650	-
	<b>12.412.961</b>	<b>11.268.874</b>

(\*) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla proje kapsamında verilen avanslar, Akış - Mudanya Adi Ortaklığı'nın Beykoz Arsaları kapsamında verdiği uzun vadeli avansları içermektedir.

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET

### BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Alınan avanslar – Akasya Projesi	6.513.246	2.625.775
Katkı Payı gelirleri(*)	1.640.924	2.534.965
Alınan avanslar - Akbatı Projesi	1.145.826	1.785.305
	<b>9.299.996</b>	<b>6.946.045</b>

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</b>		
Katkı Payı gelirleri(*)	5.417.059	6.716.792
Alınan avanslar- Akasya Projesi	-	806.331
	<b>5.417.059</b>	<b>7.523.123</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 10 – TÜREV ARAÇLAR

##### *Riskten korunma muhasebesine konu olan 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 30 Kasım 2021 tarihine kadar oluşacak nakit akışları için “Katılımlı Çapraz Kur ve Faiz Takası” işlemi yapılmıştır. Bu işlemin çapraz faiz takasından kaynaklanacak nakit giriş ve çıkışları ile krediden kaynaklanan nakit çıkışları, kredinin değişken faizli kredi ödemeleri ve faizin kur riski ile birebir eşleşmektedir. Bu sebeple bu işlemin çapraz faiz takası kısmı nakit akış riskinden korunma muhasebesine konu edilmektedir. Böylece bu türev aracın gerçeğe uygun değerinin kredinin ileri dönemlerdeki faiz ve kur riskinden kaynaklanan kısmı kredinin ilgili ödemeleri gerçekleşene kadar özkaynaklar altında sınıflandırılmaktadır. Kredinin anapara kur riski ise bu sözleşmenin döviz alım satım hakkı kısmı ile korunmaktadır.

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

# AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET

### BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 10 – TÜREV ARAÇLAR (Devamı)

Şirket, 30 Mayıs 2019, 31 Mayıs 2019 ve 10 Haziran 2019 tarihlerinde ABD doları cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan krediler için Aralık 2020 tarihine kadar döviz alım-satım hakkı ve forward işlemleri yapmıştır, bu türev işlemler 30 Haziran 2019 tarihinden itibaren finansal tablolarda riskten korunma muhasebesine dahil edilmiştir.

30 Eylül 2019	Alım Kontrat Tutarı (USD)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Varlıklar	Rayiç değerler Yükümlülükler
<i>Nakit akış riskinden korunma amaçlı</i>				
Çapraz kur faiz takas işlemleri	-	21.196.000	-	7.468.620
Destekli forward işlemleri (Capped forward)	20.455.000	133.825.030	-	13.860.150
Forward işlemleri	24.062.000	166.014.435	-	23.191.888
<i>Alım satım amaçlı</i>				
Döviz alım-satım hakkı	4.000.000	-	2.508.732	-
<b>Kısa vadeli türev araçlar</b>	<b>48.517.000</b>	<b>321.035.465</b>	<b>2.508.732</b>	<b>44.520.658</b>
<i>Nakit akış riskinden korunma amaçlı</i>				
Çapraz kur faiz takas işlemleri	-	166.035.333	-	7.030.116
Destekli forward işlemleri (Capped forward)	25.700.000	183.257.480	-	14.059.981
<i>Alım satım amaçlı</i>				
Döviz alım-satım hakkı	31.333.333	-	4.745.006	-
<b>Uzun vadeli türev araçlar</b>	<b>57.033.333</b>	<b>349.292.813</b>	<b>4.745.006</b>	<b>21.090.097</b>
<b>Toplam türev araçlar</b>	<b>105.550.333</b>	<b>670.328.278</b>	<b>7.253.738</b>	<b>65.610.755</b>

31 Aralık 2018	Alım Kontrat Tutarı (USD)	Satım Kontrat Tutarı (TL)	Varlıklar	Rayiç değerler Yükümlülükler
<i>Nakit 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>Nakit 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>

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET

### BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 10 – TÜREV ARAÇLAR (Devamı)

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

<b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>	<b>(3.106.754)</b>
Gerçeğe uygun değer farkı gelir/gidire yansıtılan türev finansal varlıklar/(yükümlülükler), net	(10.619.379)
Diğer kapsamlı gelirlere yansıtılan nakit akış riskinden korunma kazançları/(kayıpları)	(44.630.884)
<b>Toplam türev finansal (yükümlülükler)/varlıklar, net</b>	<b>(58.357.017)</b>

#### NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	2019	2018
<b>Dönem başı kayıtlı değer, 1 Ocak</b>	<b>4.786.945.000</b>	<b>3.532.825.000</b>
Dönem içi ilaveler		
- Direkt alımlar	916.720	2.479.015
Gerçeğe uygun değer artışları	406.917.280	1.506.055.335
Çıkışlar	(3.180.000)	(253.350)
<b>Net kayıtlı değer, 30 Eylül</b>	<b>5.191.599.000</b>	<b>5.041.106.000</b>

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 30 Eylül 2019 ve 30 Eylül 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin grup bazında hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Artışları	30 Eylül 2019
Akasya AVM	3.331.000.000	760.212	-	214.803.788	3.546.564.000
Akbatı AVM	1.216.000.000	156.508	-	178.298.492	1.394.455.000
Uşaklıgil projesi	214.380.000	-	-	13.815.000	228.195.000
Sosyal tesis	20.835.000	-	-	-	20.835.000
Mecidiyeköy	3.180.000	-	(3.180.000)	-	-
Üsküdar 3 bağımsız bölüm	1.550.000	-	-	-	1.550.000
	<b>4.786.945.000</b>	<b>916.720</b>	<b>(3.180.000)</b>	<b>406.917.280</b>	<b>5.191.599.000</b>

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

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET

### BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren dönem itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 4.042.192.755 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 3.824.260.058 TL).

30 Eylül 2019 itibarıyla Akbatı AVM üzerinde birinci dereceden 62.140.000 ABD Doları, ikinci dereceden 216.720.911 TL ipotek bulunmaktadır. (31 Aralık 2018: 62.140.000 ABD Doları ve 216.720.911 TL). Akbatı AVM toplam kira gelirinin 1/3 tutarındaki kısmı Yapı Kredi'ye temliklidir.

Devam etmekte olan Uşaklıgil projesi üzerinde 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 310.000.000 TL ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 310.000.000 TL).

30 Eylül 2019 itibarıyla Akasya AVM üzerinde birinci dereceden 260.000.000 USD, ikinci dereceden 55.000.000 USD ve üçüncü dereceden 60.000.000 USD olmak üzere toplamda 375.000.000 USD ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 315.000.000 USD). Akasya AVM kira alacakları HSBC Bank'a temlikli olup; kira tahsilatlarından kredi ile ilgili ödemesi gereken taksit tutarları düşüldükten sonra kalan tutar şirketin serbest kullanımındadır.

#### NOT 12 – PROJE HALİNDEKİ STOKLAR VE STOKLAR

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>Proje halindeki stoklar</b>		
Erenköy Apartmanı	318.813.632	295.952.002
Çiftehavuzlar Arsası	73.848.152	69.132.843
Ak Apartmanı	65.060.362	62.895.241
Çiftehavuzlar Arsası Değer Düşüklüğü (*)	(36.779.152)	(32.063.843)
	<b>420.942.994</b>	<b>395.916.243</b>
<b>Stoklar</b>		
Akasya Projesi	2.822.629	7.929.849
	<b>2.822.629</b>	<b>7.929.849</b>

(\*) Çiftehavuzlar arsasına Not 15 koşullu varlıklar bölümünde açıklanan belirsizlikler sebebiyle değer düşüklüğü ayrılmıştır. Devam eden belirsizlikler nedeniyle gayrimenkule değer biçilmesi zorlaşmakta ve emsal bulunamamaktadır. Bu nedenle ilgili arsanın 30 Eylül 2019 itibarıyla oluşmuş maliyet değeri olan 73.848.152 TL, 9 Temmuz 2013 tarihli kap açıklamamızdan da görüleceği üzere arsanın alım bedeli olan 37.069.000 TL'ye getirilmiştir. Söz konusu rakam devam eden yasal ve idari süreçler kapsamında olası ihtiyatlı senaryo için öngörülen rakamdır.

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

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET

### BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 12 – STOKLAR (Devamı)

Şirket, 30 Eylül 2019 itibarıyla İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Erenköy Mahallesi, Çiftehavuzlar Mevkii, 106 Pafta 1435 Ada 39 No'lu Parsel de kayıtlı gayrimenkul (Çiftehavuzlar Arsası) üzerine birinci dereceden 29.500.000 TL, İstanbul İli Kadıköy İlçesi, Bağdat Caddesi mevkiinde kain, 106 Pafta, 378 Ada 25 No'lu Parsel de kayıtlı gayrimenkulde (Erenköy Apartmanı) üzerine birinci dereceden toplam 176.750.000 TL ve İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Bostancı Mahallesi, 65 Pafta 315 Ada 3 No'lu Parsel de kayıtlı gayrimenkul (Ak Apartmanı) üzerine birinci dereceden 44.200.000 TL tutarında ipotek tesis etmiştir (Not 15).

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde yıl içinde aktifleştirilen toplam 25.508.833 TL tutarında borçlanma maliyeti bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 37.073.809 TL).

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde 102.303.920 TL sigorta teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2018: Yoktur).

Şirket'in 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.

#### NOT 13 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

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

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

	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer	Sahiplik oranı (%)	Kayıtlı değer
Karlıtepe (*)	100,00	70.146.938	100,00	70.008.102
Aksu Real Estate	100,00	4.215.155	100,00	3.877.274
Akyaşam	100,00	7.439.486	100,00	6.555.984
WMG London	51,00	25.267.625	51,00	25.180.202
<b>Toplam</b>		<b>107.069.204</b>		<b>105.621.562</b>

(\*) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Karlıtepe'nin net varlıklarında 707.176 TL tutarında şerefiye içermektedir.

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET

### BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 13 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR (Devamı)

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	Karlıtepe	Aksu Real Estate	Akyaşam	WMG London	Toplam
<b>Açılış Bakiyesi, 1 Ocak 2019</b>	<b>70.008.102</b>	<b>3.877.274</b>	<b>6.555.984</b>	<b>25.180.202</b>	<b>105.621.562</b>
Ödenen Sermaye	225.000	-	-	-	225.000
Kar ve zarardaki paylar	(86.164)	-	816.690	(1.071.472)	(340.946)
Diğer kapsamlı gelirlerdeki paylar	-	337.881	66.812	1.158.894	1.563.588
<b>Kapanış bakiyesi, 30 Eylül 2019</b>	<b>70.146.938</b>	<b>4.215.155</b>	<b>7.439.486</b>	<b>25.267.625</b>	<b>107.069.204</b>

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

#### NOT 14 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>Diğer duran varlıklar</b>		
KDV alacakları	1.486.814	1.003.069
	<b>1.486.814</b>	<b>1.003.069</b>

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET

### BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 15 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>Kısa vadeli karşılıklar</b>		
Okul bağıışı karşılığı (*)	6.000.000	6.000.000
Dava karşılıkları	1.359.388	3.948.573
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	435.345	286.703
Diğer kısa vadeli karşılıklar	108.703	319.057
	<b>7.903.436</b>	<b>10.554.333</b>

(\*) 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 itibarıyla Okul bağıışı karşılığı; SAF GYO'nun 8 Mayıs 2015 tarihli Kap Açıklamasında duyurduğu üzere, Milli Eğitim Müdürlüğü ile imzalamış olduğu protokole istinaden Akasya AVM karşısında yer alan Ünalın Mahallesinde yapılacak okula ilişkin karşılık bedelini yansıtmaktadır.

	2019	2018
<b>Açılış bakiyesi, 1 Ocak</b>	<b>3.948.573</b>	<b>4.099.248</b>
Dönem dava karşılık gideri	86.885	347.509
Konusu kalmayan karşılık	(207.627)	(518.184)
Ödenen karşılıklar	(2.468.443)	-
<b>Kapanış bakiyesi, 30 Eylül</b>	<b>1.359.388</b>	<b>3.928.573</b>

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>Verilen teminatlar</b>		
İpotekler (*)	3.251.189.885	2.761.466.737
Teminat mektupları	6.425.721	10.492.995
	<b>3.257.615.606</b>	<b>2.771.959.732</b>

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

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET

### BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>Alınan teminatlar</b>		
Teminat mektupları	98.911.985	121.389.570
İpotekler	89.645.006	89.645.007
Teminat senetleri	27.463.842	27.314.241
Kefalet mektupları	1.671.925	284.799
Teminat çekleri	586.129	1.251.385
	<b>218.278.887</b>	<b>239.885.002</b>

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası	438.405.000	447.594.808
Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası	2.996.443.075	2.969.897.956
Operasyonel kiralama gelirleri 5 yıl ve üzeri	4.418.312.806	5.855.171.895
	<b>7.853.160.881</b>	<b>9.272.664.659</b>

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Operasyonel kiralama giderleri 0-1 yıl arası	-	1.250.636
Operasyonel kiralama giderleri 1-5 yıl arası	-	7.159.499
Operasyonel kiralama giderleri 5 yıl ve üzeri	-	13.608.707
	-	<b>22.018.842</b>

## AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET

### BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")</b>		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	3.257.615.606	2.771.959.732
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>3.257.615.606</b>	<b>2.771.959.732</b>

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ yoktur (31 Aralık 2018: Yoktur).

TRİ'lerin orijinal para birimi bazında dağılımı aşağıdaki gibidir:

Verilen teminatlar	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	437.140.000	2.473.818.974	377.140.000	1.984.095.826
TL	783.796.632	783.796.632	787.863.906	787.863.906
		<b>3.257.615.606</b>		<b>2.771.959.732</b>

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET

### BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

Alınan teminatlar	30 Eylül 2019		31 Aralık 2018	
	Döviz Tutarı	TL Karşılığı	Döviz Tutarı	TL Karşılığı
TL	166.040.504	166.040.504	130.667.504	130.667.504
ABD Doları	9.174.351	51.918.567	20.651.515	108.645.555
Avro	51.720	319.816	94.881	571.943
		<b>218.278.887</b>		<b>239.885.002</b>

#### Devam eden davalar

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

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

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

# AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET

### BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

##### Diğer davalar

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

- Mülkiyeti Şirket'e ait İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Erenköy Mahallesi'nde kain ve T.C. Kadıköy Tapu Sicil Müdürlüğü nezdinde 106 Pafta, 1435 Ada ve 39 Parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak Şirket'e verilen ruhsatın iptali talebiyle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Kadıköy Belediye Başkanlığı aleyhine T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi nezdinde dava ikame edilmiş olup, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nce 07.03.2017 tarihli, 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı kararı ile dava konusu idari işlemin iptaline karar verilmiştir. Davalı belediyeler tarafından istinaf yoluna başvurulmuştur. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesi'nce Şirket'e yapılan ihbar sonucu davadan istinaf aşamasında haberdar olunması üzerine Şirket adına davalı idareler yanında müdahale talebinde bulunulmuştur. İstanbul 4. İdari Dava Dairesi'nin 2017/640 E., 2017/736 K. Sayılı ve 13.09.2017 tarihli kararıyla istinaf başvurusunun reddine kesin olarak karar verilmiş olup, davalı idarelerce işbu karar temyiz edilmiş ancak temyiz talebi de reddedilmiştir. Şirket tarafından işbu temyiz ret kararı da temyiz edilmiş olup, Danıştay 6. Dairesi'nin 2018/264 E., 2018/820 K. ve 01.02.2018 tarihli kararıyla temyiz isteminin reddine karar verilmiştir. T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.01.2019 tarihli ve 110 numaralı Kararı ile Şirket'e ait (39) no.lu parselin az yoğunluklu konut alanı olarak belirlenmiş olduğu 22.03.2007 tasdik tarihli meri 1/5000 ölçekli Bölge Plan Kararlarının muhafazasına karar verildiğinden; İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 07.03.2017 tarihli, 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı kararı hakkında "Yargılamanın Yenilenmesi" olağanüstü kanun yoluna davalılar yanında başvurabilmemiz için davalı belediyelerden yargılamanın yenilenmesi yoluna başvurmaları talep edilmiştir. Ancak, davalı belediyelerce yargılamanın yenilenmesi olağanüstü kanun yoluna başvurulmaması üzerine Şirket tarafından İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2016/1504 E. ve 2017/553 K. sayılı dosyası hakkında "Yargılamanın Yenilenmesi" kanun yoluna başvurulmuş olup, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 15.02.2019 tarihli, 2019/425 Esas ve 2019/270 Karar sayılı kararı ile "davalı idareler yanında müdahil şirket tarafından tek başına yargılamanın yenilenmesi isteminde bulunmasına yasal olanak bulunmadığı" gerekçesi ile yargılamanın yenilenmesi talebinin incelenmeksizin reddine karar verilmiştir. İstanbul 3. İdare Mahkemesinin anılan kararına karşı istinaf yoluna müracaat edilmiş olup, istinaf incelemesi neticesinde T.C. İstanbul 4. İdari Dava Dairesi'nin 27.06.2019 tarihli, Esas No: 2019/941 ve Karar No: 2019/1309 sayılı kararı ile oyçokluğuyla istinaf başvurusunun kesin olarak reddine karar verilmiştir. Söz konusu karara karşı Şirket tarafından 2019/30484 bireysel başvuru numarası ile Anayasa Mahkemesi'ne bireysel başvuruda bulunulmuştur.

- 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

## AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET

### BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

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 39 no.lu Parselde kayıtlı taşınmazın 'meri plan kararlarının korunmasına' yönelik İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.05.2016 tarihli ve 744 sayılı kararı ile bu kararın davacıya bildirimine ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Planlama Müdürlüğü'nün 24.06.2016 tarihli ve 122396 sayılı işleminin iptali talebiyle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılan davada, T.C. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nce 2016/1486 E. ve 2017/65 K. sayılı kararıyla davanın kabulüne karar verilmiştir. Bu karara karşı davalı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından istinaf yoluna başvurulmuş olup, istinaf talebinin de reddine karar verilmiştir. İstinaf talebinin reddi kararı üzerine davalı idarece temyiz yoluna başvurulmuş olup, Danıştay 6. Dairesi tarafından 03.10.2018 tarihli, 2017/2154 Esas ve 2018/7384 Karar sayılı kararı ile İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin 18.04.2017 tarihli, 2017/195 Esas ve 2017/278 Karar sayılı kararının bozulmasına kesin olarak karar verilmiştir. Danıştay'ın söz konusu bozma kararı üzerine, dava, T.C. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi'nin 2018/2893 Esas sayılı dosya numarasına kaydedilmiş olup, söz konusu İdari Dava Dairesince Şirket'in davalı idare yanında müdahil olarak davaya katılma isteminin kabulüne karar verilmiş ve akabinde 24.06.2019 tarihli, Esas No. 2018/2893 ve Karar No. 2019/1239 sayılı kararı ile önceki kararında direnilmesine karar verilmiştir. Söz konusu ısrar kararına karşı Şirket tarafından temyiz yoluna başvurulmuş olup, temyiz incelemesi devam etmektedir.

- Şirket'in Beykoz Bölgesinde proje geliştirmek üzere Akiş Mudanya Adi Ortaklığı olarak kat karşılığı sözleşmeler imzaladığı ve ayrıca Şirket'in %100 iştiraki olan Karlitepe Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'ye ait taşınmazların bulunduğu alanı da kapsayan İstanbul İli, Beykoz ilçesi, Beykoz I. Bölge 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ile Beykoz I. Bölge 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planının, TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı aleyhine T.C. İstanbul 4. İdare Mahkemesi nezdinde 2015/1269 Esas sayılı dosya ile açılan dava sonucu anılan mahkemece 31.01.2018 tarihli, 2015/1269 Esas ve 2018/163 Karar sayılı kararı ile iptal edilmiş olduğu öğrenilmiş ve istinaf aşamasında ivedilikle Şirket tarafından müdahale talebinde bulunulmuştur. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yerel mahkeme kararına karşı istinaf yoluna müracaat edilmiş olup, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi nezdinde 2018/1326 E. sayılı dosyada yapılan istinaf incelemesinde, Şirket tarafından müdahillik talebinde bulunulmuştur. Anılan mahkemece Şirket'in müdahillik talebinin kabulüne karar verilmiştir. İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesi tarafından 15.03.2019 tarihli, Esas No: 2018/1326 ve Karar No: 2019/548 sayılı karar ile istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir. Anılan karara karşı temyiz yoluna başvurulmuş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2019/14427 Esas sayılı dosyası kapsamında devam etmektedir.

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

Şirket'in taraf olduğu 230 adet dava/icra takibi bulunmaktadır. Yukarıda detaylı bilgi verilenler dışında kalanlar, Şirket'in alacaklarına ilişkin açılmış davalar ile satış vaadi sözleşmesine ilişkin eksik ifa ve geç teslimler nedeniyle müşteriler tarafından açılmış alacak davaları/tazminat davaları/icra takipleri, iş davaları ve benzeri davalardan ibarettir.

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET

### BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
<b>Satış gelirleri</b>				
Akasya Kira gelirleri	201.928.511	66.326.552	183.546.720	65.396.441
Akbatı Kira gelirleri	85.790.326	28.551.023	75.751.147	26.995.333
Diğer Kira gelirleri	13.496.359	4.462.862	11.360.447	4.140.714
Konut satış gelirleri	5.717.593	1.967.593	878.840	449.420
	<b>306.932.789</b>	<b>101.308.030</b>	<b>271.537.154</b>	<b>96.981.908</b>
<b>Satışların maliyeti</b>				
Akasya AVM Maliyetleri	(40.531.290)	(12.712.463)	(35.004.975)	(11.626.273)
Akbatı AVM Maliyetleri	(22.228.760)	(7.345.828)	(20.209.130)	(6.660.645)
Satılan konut maliyetleri	(5.107.220)	(1.712.409)	(137.146)	(67.379)
Diğer	(642.817)	(17.587)	(997.201)	(372.349)
	<b>(68.510.087)</b>	<b>(21.788.287)</b>	<b>(56.348.452)</b>	<b>(18.726.646)</b>
<b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b>	<b>238.422.702</b>	<b>79.519.743</b>	<b>215.188.702</b>	<b>78.255.262</b>

#### NOT 17 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
<b>Genel yönetim giderleri</b>				
Danışmanlık giderleri	7.199.538	1.911.557	8.215.569	2.844.187
Personel giderleri	6.987.077	2.011.140	6.939.020	1.917.748
Ofis giderleri	999.477	170.242	1.045.739	354.372
Vergi, resim ve harçlar	665.218	131.033	1.194.700	310.771
Amortisman giderleri	653.510	217.786	649.430	218.651
Ulaşım ve seyahat giderleri	528.409	139.302	544.015	182.606
Bağış Yardım	319.300	6.150	374.600	206.200
Diğer	1.603.772	549.055	3.103.679	786.079
	<b>18.956.301</b>	<b>5.136.265</b>	<b>22.066.752</b>	<b>6.820.614</b>
<b>Pazarlama giderleri</b>				
Personel giderleri	447.579	315.191	494.173	249.265
Danışmanlık giderleri	271.668	145.556	155.434	52.800
Reklam giderleri	118.977	2.545	979.163	128.385
Kurumsal iletişim giderleri	17.725	7.063	243.456	102.664
Diğer	95.382	77.320	61.733	17.912
	<b>951.331</b>	<b>547.675</b>	<b>1.933.959</b>	<b>551.026</b>

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET

### BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>				
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı geliri	22.014.009	6.222.616	63.956.654	44.398.730
Ticari alacak ve borçlara ilişkin faiz geliri	5.728.357	1.750.938	3.119.801	1.215.224
Konusu kalmayan dava karşılıkları (Not 15)	207.627	(390.268)	518.184	-
Konusu kalmayan şüpheli ticari alacak karşılıkları (Not 7)	1.002.546	226.587	1.068.108	100.001
Reeskont geliri	1.371.010	168.152	274.290	137.975
Diğer	947.240	206.261	2.705.036	1.919.571
	<b>31.270.789</b>	<b>8.184.286</b>	<b>71.642.073</b>	<b>47.771.501</b>
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>				
Stok değer düşüklüğü	(4.715.309)	(1.571.392)	(4.729.213)	(1.535.184)
Ticari alacak ve borçlara ilişkin kur farkı gideri	(16.116.041)	(7.259.036)	(20.070.830)	(16.878.105)
Şüpheli ticari alacak karşılık giderleri (Not 7)	(4.241.804)	(452.308)	(2.566.514)	(1.083.727)
Dava karşılık giderleri (Not 15)	(86.885)	(41.885)	(347.509)	-
Diğer (*)	(3.777.531)	(912.601)	(6.685.562)	(4.726.791)
	<b>(28.937.570)</b>	<b>(10.237.222)</b>	<b>(34.399.628)</b>	<b>(24.223.807)</b>

(\*) Şirket, Tasfiye Halinde Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş. ("Ottoman")' den olan 2.153.879 TL tutarındaki alacaklarını tahsil imkanının olmaması nedeniyle hisse satışı ile eşzamanlı olarak Alıcı'ya devrederek giderleştirmiştir.

#### NOT 19 - YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
<b>Yatırım faaliyetlerinden gelirler</b>				
Gerçeğe uygun değer artışı	406.917.280	101.211.493	1.506.055.335	908.995.687
Mecidiyeköy satış karı	384.816	-	-	-
	<b>407.302.096</b>	<b>101.211.493</b>	<b>1.506.055.335</b>	<b>908.995.687</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinden giderler</b>				
Finansal varlıkların değer düşüklüğü(*)	-	-	(1.892.579)	(1.892.579)
	-	-	<b>(1.892.579)</b>	<b>(1.892.579)</b>

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

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET

### BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 20 - FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
<b>Finansman gelirleri</b>				
Kur farkı geliri	150.648.451	95.321.837	155.116.098	149.224.941
Faiz geliri	10.339.790	2.896.004	14.202.254	3.924.597
	<b>160.988.241</b>	<b>98.217.841</b>	<b>169.318.352</b>	<b>153.149.538</b>
<b>Finansman giderleri</b>				
Kur farkı gideri	(248.775.223)	(52.527.677)	(748.066.895)	(530.536.965)
Türev finansal işlemlerden kayıp	(11.532.556)	(10.523.424)	-	-
Hisse satış zararı	-	544.006	-	-
Faiz giderleri	(111.176.790)	(37.182.844)	(103.516.714)	(39.396.565)
	<b>(371.484.569)</b>	<b>(99.689.939)</b>	<b>(851.583.609)</b>	<b>(569.933.530)</b>

#### NOT 21 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç, ana ortaklığa ait dağıtılabilir karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, değeri 1 TL olan, 430.091.850 (31 Aralık 2018: 430.091.850) adet payı bulunmaktadır. Farklı pay grupları ve hissedarlara verilen herhangi bir imtiyaz yoktur. Şirketler, mevcut hissedarlara birikmiş karlardan payları oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç/(zarar) hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı çıkarılmış paylar olarak sayılır. Dolayısıyla, pay başına kazanç/(zarar) hesaplamasında kullanılan ağırlıklı pay adedi ortalaması, payların bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Sürdürülen faaliyetler net dönem karı	417.313.111	171.252.328	1.049.500.337	583.458.643
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	430.091.850	430.091.850	430.091.850	430.091.850
<b>Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç</b>	<b>0,97</b>	<b>0,40</b>	<b>2,44</b>	<b>1,36</b>
Ana ortaklığa ait net dönem karı	417.313.111	171.252.328	1.049.500.337	583.458.643
Nominal değeri 1 TL olan adi hisselerin ortalama adedi	430.091.850	430.091.850	430.091.850	430.091.850
<b>Ana ortaklığın, ortaklarına dağıtılabilir kar üzerinden hesaplanan esas ve nispi hisse başına kazanç</b>	<b>0,97</b>	<b>0,40</b>	<b>2,44</b>	<b>1,36</b>

## AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET

### BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla bakiyeler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
Akasya Çocuk	111.930	188.838
Akgirişim Müteahhitlik Müşavirlik ve Çevre Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş. (“Akgirişim”)	275.747	-
Diğer	597	1.002
	<b>388.274</b>	<b>189.840</b>

#### İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. Ve Tic. A.Ş	-	815.594
	-	<b>815.594</b>

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>İlişkili taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar</b>		
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı (*)	11.992.994	9.407.267
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnş. Ve Tic. A.Ş (**)	-	3.471.377
	<b>11.992.994</b>	<b>12.878.644</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 olacaktır.

(\*\*) Şirket, Tasfiye Halinde Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş.’deki paylarının tamamını tüm borç ve diğer tüm yükümlülüklerinin devrini sağlayacak şekilde ilişkili taraf olmayan Alıcı’ya devretmiştir.

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar</b>		
Akyaşam	5.400.857	5.192.109
Sakarya Elektrik Perakende ve Satış A.Ş. (“Sepaş”)	3.354.928	-
Dinkal Sigorta Acenteciliği A.Ş. (“Dinkal”)	1.091.217	113.838
Akkök Holding A.Ş. (“Akkök Holding”)	61.262	1.204.624
Akgirişim		253.728
Aktek Bilgi İlet. Tekno. San. A.Ş. (“Aktek”)	66.668	107.773
Diğer	2.798	8.157
	<b>9.977.730</b>	<b>6.880.229</b>

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET

### BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

- b) 30 Eylül 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan yapılan ürün ve hizmet alımları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Akyaşam	45.365.046	14.674.882	40.212.865	14.015.570
Sepaş (**)	24.516.636	9.594.681	-	-
Dinkal(*)	4.551.403	255.267	3.556.906	239.753
Akgirişim	1.885.462	230.059	2.238.087	716.687
Aktek	1.019.009	205.679	1.075.939	295.261
Akkök Holding	813.678	171.730	2.651.339	885.914
Akhan Bakım Yön. Ser. A.Ş.	14.546	6.885	17.537	5.372
Akenerji	-	-	105.000	15.000
Diğer	-	-	6.193	-
	<b>78.165.780</b>	<b>25.139.183</b>	<b>49.863.866</b>	<b>16.173.557</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) 30 Eylül 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara yapılan mal ve hizmet satışları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Akyaşam	7.547.937	2.167.560	3.273.949	1.039.783
Akasya Çocuk	1.324.150	434.713	1.086.225	336.204
Dese Gıda Ürünleri San. ve Tic. A.Ş.	103.213	35.156	83.162	30.217
Aksa Akrilik Kimya San. A.Ş.	50.047	50.047	30.028	-
Diğer	-	-	2.560	2.560
	<b>9.025.347</b>	<b>2.687.476</b>	<b>4.475.924</b>	<b>1.408.764</b>

- d) 30 Eylül 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan faiz gelirleri ve finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

#### İlişkili taraflardan faiz gelirleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Akiş-Mudanya Adi Ortaklığı	2.026.908	1.290.736	913.368	324.401
	<b>2.026.908</b>	<b>1.290.736</b>	<b>913.368</b>	<b>324.401</b>

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET

### BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### İlişkili taraflardan finansman giderleri

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Ak-Pa Tekstil İhracat Pazarlama A.Ş.	5.977.027	3.624.191	-	-
	<b>5.977.027</b>	<b>3.624.191</b>	-	-

Şirket üst düzey kadrosunu, yürütme kurulu ve yönetim kurulu üyeleri olarak belirlemiştir, 30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemleri itibarıyla üst düzey yöneticilere ve yönetim kurulu üyelerine sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Maaşlar ve çalışanlara sağlanan diğer kısa vadeli haklar	4.738.629	1.319.813	3.791.643	1.011.659
Kıdem tazminatı karşılık gideri	379.471	11.012	135.838	(70.719)
<b>Toplam</b>	<b>5.118.100</b>	<b>1.330.825</b>	<b>3.927.481</b>	<b>940.940</b>

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET

### BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 23 - YABANCI PARA POZİSYONU

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Varlıklar	79.456.822	144.725.273
Yükümlülükler	(1.775.149.441)	(1.502.709.615)
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(1.695.692.619)</b>	<b>(1.357.984.342)</b>

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2019	Avro	ABD Doları	GBP	TL karşılığı
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>114.403</b>	<b>12.269.397</b>	-	<b>70.141.162</b>
Nakit ve nakit benzerleri	8.044	1.103.898	-	6.296.811
Finansal yatırımlar	-	2.113.141	-	11.958.473
Ticari alacaklar	2.059	8.971.208	-	50.781.693
Peşin ödenmiş giderler	104.300	81.150	-	1.104.185
<b>Duran varlıklar</b>	-	<b>1.646.138</b>	-	<b>9.315.660</b>
Ticari alacaklar	-	1.646.138	-	9.315.660
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>114.403</b>	<b>13.915.535</b>	-	<b>79.456.822</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>5.677.933</b>	<b>116.141.825</b>	<b>57</b>	<b>692.368.668</b>
Finansal yükümlülükler	5.675.374	115.930.498	-	691.156.525
Ticari borçlar	2.559	211.327	-	1.211.747
Diğer borçlar	-	-	57	396
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>32.202.377</b>	<b>156.147.471</b>	-	<b>1.082.780.773</b>
Finansal yükümlülükler	32.185.452	155.788.355	-	1.080.643.844
Diğer borçlar	16.925	359.116	-	2.136.929
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>37.880.310</b>	<b>272.289.296</b>	<b>57</b>	<b>1.775.149.441</b>
<b>Net bilanço pozisyonu (yükümlülük)/varlık</b>	<b>(37.765.907)</b>	<b>(258.373.761)</b>	<b>(57)</b>	<b>(1.695.692.619)</b>

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET

### BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 23 - YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

31 Aralık 2018	Avro	ABD Doları	GBP	TL karşılığı
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>107.944</b>	<b>19.449.327</b>	<b>300</b>	<b>102.973.651</b>
Nakit ve nakit benzerleri	185	3.047.615	-	16.034.313
Finansal yatırımlar	-	4.412.329	-	23.212.824
Ticari alacaklar	-	9.046.330	-	47.591.840
Peşin ödenmiş giderler	89.978	2.907.046	300	15.838.065
Diğer varlıklar	17.781	36.007	-	296.609
<b>Duran varlıklar</b>	<b>-</b>	<b>7.936.213</b>	<b>-</b>	<b>41.751.622</b>
Ticari alacaklar	-	7.936.213	-	41.751.622
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>107.944</b>	<b>27.385.540</b>	<b>300</b>	<b>144.725.273</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>5.924.111</b>	<b>89.227.867</b>	<b>-</b>	<b>505.129.424</b>
Finansal yükümlülükler	5.806.536	88.168.085	-	498.845.284
Ticari borçlar	117.575	58.383	-	1.015.879
Ertelenmiş gelirler	-	1.001.399	-	5.268.261
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>35.200.099</b>	<b>149.288.903</b>	<b>-</b>	<b>997.580.191</b>
Finansal yükümlülükler	35.183.174	148.378.362	-	992.687.899
Diğer borçlar	16.925	451.688	-	2.478.305
Ertelenmiş gelirler	-	458.853	-	2.413.987
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>41.124.210</b>	<b>238.516.770</b>	<b>-</b>	<b>1.502.709.615</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>				
(yükümlülük)/varlık	<b>(41.016.266)</b>	<b>(211.131.230)</b>	<b>300</b>	<b>(1.357.984.342)</b>

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

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

30 Eylül 2019	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(292.432.593)	292.432.593	(292.432.593)	292.432.593
ABD Doları riskinden korunan kısım	36.053.191	(36.053.191)	(8.771.656)	8.771.656
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>(256.379.402)</b>	<b>256.379.402</b>	<b>(301.204.249)</b>	<b>301.204.249</b>
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(46.705.853)	46.705.853	(46.705.853)	46.705.853
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>(46.705.853)</b>	<b>46.705.853</b>	<b>(46.705.853)</b>	<b>46.705.853</b>
GBP kurunun %20 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	(79)	79	(79)	79
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>GBP Net Etki</b>	<b>(79)</b>	<b>79</b>	<b>(79)</b>	<b>79</b>

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET

### BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 23 - YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

31 Aralık 2018	Kar/Zarar		Özkavnaklar	
	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	(222.148.058)	222.148.058	(222.148.058)	222.148.058
ABD Doları riskinden korunan kısım	1.748.188	(1.748.188)	6.516.704	(6.516.704)
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>(220.399.870)</b>	<b>220.399.870</b>	<b>(215.631.354)</b>	<b>215.631.354</b>
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(49.449.210)	49.449.210	(49.449.210)	49.449.210
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>(49.449.210)</b>	<b>49.449.210</b>	<b>(49.449.210)</b>	<b>49.449.210</b>
GBP kurunun %20 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	399	(399)	399	(399)
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>GBP Net Etki</b>	<b>399</b>	<b>(399)</b>	<b>399</b>	<b>(399)</b>

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
ABD Doları	5,6591	5,2609
Avro	6,1836	6,0280
GBP	6,9487	6,6528

#### NOT 24 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

##### **Kredi Kullanımı**

Şirket, 14 Ekim 2019 tarihinde HSBC Bank A.Ş aracılığıyla 20.000.000 USD tutarında ilk 6 ay anapara ödemesiz, son vade tarihinde balon ödemeli ve kalan tutarların eşit taksitlerle ödeneceği 5 yıl vadeli kredi kullanmıştır. Akasya AVM üzerinde 4. derece 1.sırada 25.000.000 USD tutarında ipotek tesis edilmiş olup, bu kapsamda Şirket ile HSBC Bank A.Ş arasında ipotek sözleşmesi imzalanmıştır.

1 Kasım 2019 tarihinde Şirket, kullandığı USD cinsinden anapara ve faiz ödemesi olan kredi için Eylül 2024'e kadar USD değişken faizden EUR sabit faize geçecek şekilde Çapraz Kur ve Faiz Takası işlemi yapmıştır.

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET

### BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

#### NOT 25 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

<b>Konsolide olmayan (bireysel)</b>		<b>İlgili</b>	<b>30 Eylül</b>	<b>31 Aralık</b>
<b>finansal tablo ana hesap kalemleri</b>		<b>düzenleme</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	108.182.496	91.143.449
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	5.615.364.623	5.190.791.092
C	İştirakler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	107.069.204	105.621.562
	İlişkili taraflardan			
	alacaklar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	11.992.994	13.694.238
	Diğer varlıklar		161.168.768	204.432.067
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)</b>	<b>6.003.778.085</b>	<b>5.605.682.408</b>
E	Finansal borçlar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.968.795.167	1.856.786.270
	Diğer finansal yükümlülükler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Msd.31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	29.536.179	57.647.025
H	İlişkili taraflara			
	borçlar (ticari olmayan)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.895.352.232	3.630.805.417
	Diğer kaynaklar		110.094.507	60.443.696
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar (pasif toplamı)</b>	<b>III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.3/(p)</b>	<b>6.003.778.085</b>	<b>5.605.682.408</b>

# AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET

### BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili düzenleme	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
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)	108.169.817	91.120.593
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)	29.482.780	29.057.476
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	7.439.486	6.555.984
J Gayri nakdi krediler	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	6.425.721	10.492.995
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)	53.363.429	50.767.012

Portföy Sınırlamaları	İlgili düzenleme	30 Eylül 2019 (%)	31 Aralık 2018 (%)	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)	94	93	≥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 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/ 1(a)	<1	<1	≤10
7 Borçlanma Sınırı (E+G+H+J)/I	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	51	53	≤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 (L/D)	III- 48.1 sayılı Tebliğ, Md.22/(l)	<1	<2	≤10

## AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHLİ ÖZET

### BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

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

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

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla portföy tablosunda yer alan iştiraklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Karlıtepe	70.146.938	70.008.102
WMG London	25.267.625	25.180.202
Akyaşam	7.439.486	6.555.984
Aksu Real Estate	4.215.155	3.877.274
	<b>107.069.204</b>	<b>105.621.562</b>

Şirket'in bağlı ortaklıkları olan Karlıtepe, Aksu Real Estate ve Akyaşam ve iş ortaklığı WMG London için 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla şirket değerlerine yönelik olarak hazırlanan değerlendirme raporları bulunmamaktadır. Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosunda yer alan iştiraklerin değerleri belirlenirken, Aksu Real Estate, Akyaşam, Karlıtepe ve WMG London için, 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.

.....