

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2016 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Aralık 2016 Bireysel Mali Tablo ve Dip Notları

Bağımsız Denetim Kuruluşu	PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Olumlu

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Rapor

1. Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2016 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynak değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki bireysel finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetiminin Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

2. Şirket yönetimi; bireysel finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen bireysel finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçi Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu bireysel finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, bireysel finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, bireysel finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bireysel finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dahil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin bireysel finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak bireysel finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, Şirket yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

4. Görüşümüze göre, bireysel finansal tablolar, Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS'ye uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

5. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 20 Şubat 2017 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

6. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

7. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

a member of

PricewaterhouseCoopers

Engin Çubukçu, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 20 Şubat 2017

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2016	Önceki Dönem 31.12.2015
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	18.145.271	42.265.891
Ticari Alacaklar		75.970.037	32.184.487
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	25		944.095
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	75.970.037	31.240.392
Diğer Alacaklar		1.884.757	1.144.813
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	1.884.757	1.144.813
Stoklar	10	97.474.032	721.811
Peşin Ödenmiş Giderler	8	2.810.481	5.273.555
Diğer Dönen Varlıklar	14	15.580	2.770.744
ARA TOPLAM		196.300.158	84.361.301
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		196.300.158	84.361.301
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar		56.151.008	59.538.704
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	56.151.008	59.538.704
Diğer Alacaklar		4.159.560	3.338.288
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	25	4.159.560	3.338.288
Stoklar	10	233.059.972	278.252.162
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	13	400.121.328	307.285.352
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	1.101.376.419	1.042.190.000
Maddi Duran Varlıklar	11	2.035.021	2.392.094
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		25.347	32.032
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		25.347	32.032
Peşin Ödenmiş Giderler	8	6.784.116	6.043.981
Diğer Duran Varlıklar	14	1.881.679	941.036
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.805.594.450	1.700.013.649
TOPLAM VARLIKLAR		2.001.894.608	1.784.374.950
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	96.993.411	171.073.123
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	85.160.868	90.302.452
Ticari Borçlar		10.129.277	9.363.586
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	25	2.116.663	2.523.267
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	8.012.614	6.840.319
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	464.061	296.488
Diğer Borçlar		2.462.501	841.642
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	2.462.501	841.642
Ertelenmiş Gelirler	8	50.976.478	530.651
Kısa Vadeli Karşılıklar		956.414	1.088.110
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	114.272	114.061
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	842.142	974.049
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	14		3.275.390
ARA TOPLAM		247.143.010	276.771.442
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		247.143.010	276.771.442
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	563.258.210	458.179.619
Uzun Vadeli Karşılıklar		565.025	465.147
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	565.025	465.147
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		563.823.235	458.644.766
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		810.966.245	735.416.208
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.190.928.363	1.048.958.742
Ödenmiş Sermaye	17	200.000.000	200.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		121.840.877	121.840.877
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		208.659	208.659
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		-4.109.167	-4.109.167

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-7.724	-252.352
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-64.275	-127.732
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	17	-64.275	-127.732
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar	17	56.551	-124.620
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-560.658	-48.924
Yabancı Para Çevrim Farkları	17	61.667	-48.924
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılacak Paylar	17	-622.325	
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		33.301.617	24.871.819
Diğer Yedekler		54.696.807	54.696.807
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		615.628.763	359.803.698
Net Dönem Karı veya Zararı		169.929.189	291.947.325
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.190.928.363	1.048.958.742
TOPLAM KAYNAKLAR		2.001.894.608	1.784.374.950

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2016 - 31.12.2016	Önceki Dönem 01.01.2015 - 31.12.2015
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	18	75.962.163	87.539.448
Satışların Maliyeti	18	-24.072.606	-26.997.156
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		51.889.557	60.542.292
BRÜT KAR (ZARAR)		51.889.557	60.542.292
Genel Yönetim Giderleri	19	-29.184.787	-16.171.029
Pazarlama Giderleri	19	-1.082.753	-952.559
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	36.291.215	30.399.897
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-18.455.043	-25.887.240
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		39.458.189	47.931.361
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	155.164.160	319.618.114
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	13	77.465.660	9.391.334
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		272.088.009	376.940.809
Finansman Gelirleri	23	36.638.302	27.473.512
Finansman Giderleri	23	-138.797.122	-112.466.996
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		169.929.189	291.947.325
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		169.929.189	291.947.325
DÖNEM KARI (ZARARI)		169.929.189	291.947.325
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		169.929.189	291.947.325
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay Başına Kazanç	24	0,85000000	1,46000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		244.628	-248.855
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	63.457	-138.012
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar		181.171	-110.843
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	13	181.171	-110.843
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-511.734	-132.784
Yabancı Para Çevrim Farkları	13	110.591	-49.071
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)			-83.713
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları (Kayıpları)			-83.713
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılacak Paylar		-622.325	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Satılmaya Hazır Finansal Varlıklarının Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)	13	-622.325	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-267.106	-381.639
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		169.662.083	291.565.686
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		169.662.083	291.565.686

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2016 - 31.12.2016	Önceki Dönem 01.01.2015 - 31.12.2015
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		22.699.533	180.377.102
Dönem Karı (Zararı)		169.929.189	291.947.325
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-109.063.737	-118.919.890
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11,12	745.311	726.088
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		750.475	2.218.758
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		18.661.912	25.486.126
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		104.032.772	182.372.922
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	22	-124.373.570	-196.751.433
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		-77.465.660	-9.391.334
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	13	-77.465.660	-9.391.334
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		788	0
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	22	-30.790.590	-122.857.947
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		-625.175	-723.070
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-12.138.589	7.816.020
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-53.244.271	-5.281.391
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-37.396.822	1.494.102
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		765.691	-6.024.602
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		77.736.813	17.627.911
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		2.562.767	16.101.324
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		75.174.046	1.526.587
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		48.726.863	180.843.455
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-26.406.480	-381.632
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		379.150	-84.721
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		106.993.165	-137.754.261
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları		-20.100.000	-40.200.000
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri			344.700
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları			-174.417.646
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	539.649
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11,12	-382.341	-599.727
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		133.099.191	60.548.644
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-11.873.296	-5.941.948
Alınan Temettüleri	13	3.942.073	21.972.067
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	15	2.307.538	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-157.050.519	-52.526.985
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		264.137.009	219.891.378
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-351.407.233	-237.679.169
Ödenen Temettüleri		-30.000.000	-24.999.995
Ödenen Faiz		-42.573.354	-11.954.692
Alınan Faiz		2.793.059	2.215.493
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-27.357.821	-9.904.144
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		3.237.201	5.243.428
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-24.120.620	-4.660.716
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	42.265.891	46.926.607
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	18.145.271	42.265.891

