



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2019 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Mart 2019 Bireysel Mali Tablo ve Dipnotlar



Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	46.100.463	91.143.449
Finansal Yatırımlar	5	13.567.169	24.175.744
Ticari Alacaklar		89.556.614	75.149.096
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	22	326.013	189.840
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	89.230.601	74.959.256
Diğer Alacaklar		3.736.036	3.384.069
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	22	815.594	815.594
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	2.920.442	2.568.475
Türev Araçlar		5.462.589	1.994.452
Alım Satım Amaçlı Türev Araçlar	10	5.462.589	1.994.452
Stoklar	12	7.929.849	7.929.849
Proje Halindeki Stoklar	12	406.257.378	395.916.243
Peşin Ödenmiş Giderler	9	5.132.637	2.998.931
Diğer Dönen Varlıklar		715.960	105.998
ARA TOPLAM		578.458.695	602.797.831
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		578.458.695	602.797.831
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar		27.542.258	41.824.047
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	27.542.258	41.824.047
Diğer Alacaklar		14.489.122	14.034.787
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	22	13.454.495	12.878.644
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	1.034.627	1.156.143
Türev Araçlar		7.288.743	7.224.784
Alım Satım Amaçlı Türev Araçlar	10	7.288.743	7.224.784
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	13	108.410.475	105.621.562
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	4.815.765.000	4.786.945.000
Maddi Duran Varlıklar		28.851.281	29.524.117
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		5.322.886	5.438.337
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		5.322.886	5.438.337
Peşin Ödenmiş Giderler	9	11.962.042	11.268.874
Diğer Duran Varlıklar	14	1.119.503	1.003.069
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		5.020.751.310	5.002.884.577
TOPLAM VARLIKLAR		5.599.210.005	5.605.682.408
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	388.895.806	40.670.639
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	338.184.061	881.074.757
Ticari Borçlar		15.100.313	13.389.604
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	22	11.583.425	6.880.229
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	3.516.888	6.509.375
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		558.921	1.316.355
Diğer Borçlar		4.563.695	4.761.063
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	4.563.695	4.761.063
Türev Araçlar		5.825.430	7.138.489
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	10	5.825.430	7.138.489
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	10.235.174	6.946.045
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	10.553.469	10.554.333
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		374.107	286.703
Sigortacılık Teknik Karşılıkları		10.179.362	10.267.630
ARA TOPLAM		773.916.869	965.851.285
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		773.916.869	965.851.285
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	1.200.908.162	992.687.899
Ticari Borçlar		3.431.164	3.205.419
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	3.431.164	3.205.419
Türev Araçlar		5.108.501	5.187.501

Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	10	5.108.501	5.187.501
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	7.263.972	7.523.123
Uzun Vadeli Karşılıklar		431.196	421.764
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		431.196	421.764
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.217.142.995	1.009.025.706
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.991.059.864	1.974.876.991
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		3.608.150.141	3.630.805.417
Ödenmiş Sermaye		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 (-)		-4.364.338	-3.860.001
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		50.712.389	50.712.389
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)		-371.969	-426.037
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		88.527	-10.796
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		88.527	-10.796
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar		-460.496	-415.241
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		6.727.196	2.994.773
Yabancı Para Çevrim Farkları		5.391.931	2.767.623
Riskten Korunma Kazançları (Kayıpları)		1.335.265	-1.038.104
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları)		1.335.265	-1.038.104
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılacak Paylar		0	1.265.254
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		292.892.073	292.892.073
Diğer Yedekler		54.696.807	54.696.807
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.815.646.234	785.763.627
Net Dönem Karı veya Zararı		-25.937.430	1.029.882.607
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.608.150.141	3.630.805.417
TOPLAM KAYNAKLAR		5.599.210.005	5.605.682.408

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	16	100.897.315	85.794.241
Satışların Maliyeti	16	-20.318.840	-17.573.843
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		80.578.475	68.220.398
BRÜT KAR (ZARAR)		80.578.475	68.220.398
Genel Yönetim Giderleri	17	-7.988.022	-7.101.245
Pazarlama Giderleri	17	-195.673	-800.926
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	10.815.981	8.084.346
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	18	-7.945.868	-3.401.379
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		75.264.893	65.001.194
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	19	32.010.190	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	13	109.861	259.586
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		107.384.944	65.260.780
Finansman Gelirleri	20	10.085.946	4.016.494
Finansman Giderleri	20	-143.408.320	-87.927.943
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-25.937.430	-18.650.669
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-25.937.430	-18.650.669
DÖNEM KARI (ZARARI)		-25.937.430	-18.650.669
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-25.937.430	-18.650.669
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		54.068	-354.929
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		99.323	-331.249
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar	13	-45.255	-23.680
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		4.997.677	89.444
Yabancı Para Çevrim Farkları	13	2.624.308	89.444
Nakit Akış Riskinden Korunmaya İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		2.373.369	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		5.051.745	-265.485
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-20.885.685	-18.916.154
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-20.885.685	-18.916.154

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		77.838.146	80.646.967
Dönem Karı (Zararı)		-25.937.430	-18.650.669
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		98.454.265	86.641.109
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	3	935.743	1.066.332
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	18	1.627.633	1.554.157
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		3.522.010	123.530
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		34.440.301	30.005.441
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		91.271.883	54.439.814
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	11	-31.625.375	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		-109.861	-259.586
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	13	-109.861	-259.586
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		-1.223.254	-288.579
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	19	-384.815	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		19.722.462	17.839.670
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		10.608.575	1.910.380
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		350.444	11.545.019
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-2.379.463	-2.590.845
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		1.772.752	-291.511
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		9.370.154	7.266.627
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-6.962.427	-582.832
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		16.332.581	7.849.459
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		92.239.297	85.830.110
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-14.362.906	-5.022.881
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-38.245	-160.262
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		2.942.734	-1.228.557
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları	13	-100.000	
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-147.456	-418.953
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		3.564.815	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	-374.625	-809.604
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-131.984.801	-85.288.482
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		-504.337	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	6	905.758.708	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	-943.439.130	-60.347.003
Türev Araçlardan Nakit Girişleri		81.100	
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları		-2.290.866	
Ödenen Faiz	6	-93.865.978	-28.750.001
Alınan Faiz		2.275.702	3.808.522
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-51.203.921	-5.870.072
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		6.160.935	1.894.210
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-45.042.986	-3.975.862
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	91.143.449	85.428.659
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	46.100.463	81.452.797

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar														Kontrol Gücü Olmayan Paylar					
	Ana Ortakiğe Ait Özkaynaklar																			
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primi / İskontoları	Ortak Kontrolle Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler				Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler					Kardan Ayrılan Kostanmış Yedekler	Diğer Yedekler	Birlikmiş Karlar		
							Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar	Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar	Yabancı Para Çevrim Farkları	Riskten Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar	Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılacak Paylar	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Kar / Zararı						
Özkaynaklar Değişim Tablosu																				
Özkaynaklar Değişim Tablosu																				
Dönem Başı Bakımler	430.091.850	121.877.344	870.289.152	-189.440.968	944.975	-4.109.167	374.932	-127.051	103.487				1.265.254	281.542.533	54.696.807	441.561.956	490.551.211	2.499.622.315	2.499.622.315	
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																				
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																				
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																				
Hatalara İlişkin Düzeltmeler																				
Diğer Düzeltmeler																				
Düzeltmelerden Sonraki Tutar																				
Transferler																	490.551.211	-490.551.211		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)							-331.249	-23.680	89.444									-18.650.669	-18.916.154	-18.916.154
Dönem Kar (Zararı)																				
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)																				
Sermaye Artırımı																				
Sermaye Azaltımı																				
Sermaye Avansı																				
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi																				
Ortak Kontrolle Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi																				
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları																				
Kar Payları																				
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																				
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																				
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																				
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması																				
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış																				
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler																				
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları																				
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																				
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																				
Forward Süzleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																				
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																				
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)																				
Dönem Sonu Bakımler	430.091.850	121.877.344	870.289.152	-189.440.968	944.975	-4.109.167	43.683	-150.731	192.931				1.265.254	281.542.533	54.696.807	932.113.167	-18.650.669	2.480.706.161	2.480.706.161	
Özkaynaklar Değişim Tablosu																				
Özkaynaklar Değişim Tablosu																				
Dönem Başı Bakımler	430.091.850	121.877.344	870.289.152	-3.860.001	50.712.389	-4.109.167	-10.796	-415.241	2.767.623	-1.038.104			1.265.254	292.892.073	54.696.807	785.763.627	1.029.882.607	3.630.805.417	3.630.805.417	
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																				
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																				
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																				
Hatalara İlişkin Düzeltmeler																				
Diğer Düzeltmeler																				
Düzeltmelerden Sonraki Tutar																				
Transferler																	1.029.882.607	-1.029.882.607		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)							99.323	-45.255	2.624.308	2.373.369			-1.265.254					-25.937.430	-22.150.939	-22.150.939
Dönem Kar (Zararı)																				
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)																				
Sermaye Artırımı																				
Sermaye Azaltımı																				
Sermaye Avansı																				
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi																				
Ortak Kontrolle Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi																				

