



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Eylül 2019 Bireysel Mali Tablo ve Dipnotlar



Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
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	0	815.594
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	1.120.008	2.568.475
Türev Araçlar		2.508.732	1.994.452
Alım Satım Amaçlı Türev Araçlar	10	2.508.732	1.994.452
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
Diğer Dönen Varlıklar	-	22.920	105.998
ARA TOPLAM		630.406.818	602.797.831
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		630.406.818	602.797.831
DURAN VARLIKLAR			
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
Türev Araçlar		4.745.006	7.224.784
Alım Satım Amaçlı Türev Araçlar	10	4.745.006	7.224.784
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	13	107.069.204	105.621.562
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
Diğer Duran Varlıklar	14	1.486.814	1.003.069
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		5.373.371.267	5.002.884.577
TOPLAM VARLIKLAR		6.003.778.085	5.605.682.408
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
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
Türev Araçlar		44.520.658	7.138.489
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	10	44.520.658	7.138.489
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	9.299.996	6.946.045
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	7.903.436	10.554.333
ARA TOPLAM		897.788.551	965.851.285
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		897.788.551	965.851.285
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
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
Türev Araçlar		21.090.097	5.187.501
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	10	21.090.097	5.187.501
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	5.417.059	7.523.123

Uzun Vadeli Karşılıklar		487.683	421.764
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		487.683	421.764
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.210.637.302	1.009.025.706
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.108.425.853	1.974.876.991
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		3.895.352.232	3.630.805.417
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 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)		-313.034	-426.037
Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)		-348.429	-415.241
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		35.395	-10.796
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		35.395	
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-41.404.590	2.994.773
Yabancı Para Çevrim Farkları		4.264.398	2.767.623
Riskten Korunma Kazançları (Kayıpları)		-45.668.988	-1.038.104
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları)	10	-45.668.988	-1.038.104
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılacak Paylar		0	1.265.254
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		115.960.647	107.311.106
Diğer Yedekler		54.696.807	54.696.807
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.884.961.654	971.344.594
Net Dönem Karı veya Zararı		417.313.111	1.029.882.607
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.895.352.232	3.630.805.417
TOPLAM KAYNAKLAR		6.003.778.085	5.605.682.408

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2018 - 30.09.2018
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	16	306.932.789	271.537.154	101.308.030	96.981.908
Satışların Maliyeti	16	-68.510.087	-56.348.452	-21.788.287	-18.726.646
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		238.422.702	215.188.702	79.519.743	78.255.262
BRÜT KAR (ZARAR)		238.422.702	215.188.702	79.519.743	78.255.262
Genel Yönetim Giderleri	17	-18.956.301	-22.066.752	-5.136.265	-6.820.614
Pazarlama Giderleri	17	-951.331	-1.933.959	-547.675	-551.026
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	31.270.789	71.642.073	8.184.286	47.771.501
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	18	-28.937.570	-34.399.628	-10.237.222	-24.223.807
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		220.848.289	228.430.436	71.782.867	94.431.316
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	19	407.302.096	1.506.055.335	101.211.493	908.995.687
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		0	-1.892.579	0	-1.892.579
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	13	-340.946	-827.598	-269.934	-1.291.789
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		627.809.439	1.731.765.594	172.724.426	1.000.242.635
Finansman Gelirleri	20	160.988.241	169.318.352	98.217.841	153.149.538
Finansman Giderleri	20	-371.484.569	-851.583.609	-99.689.939	-569.933.530
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		417.313.111	1.049.500.337	171.252.328	583.458.643
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		417.313.111	1.049.500.337	171.252.328	583.458.643
DÖNEM KARI (ZARARI)		417.313.111	1.049.500.337	171.252.328	583.458.643
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		417.313.111	1.049.500.337	171.252.328	583.458.643
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		113.003	-574.032	-83.332	-205.460
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	-	46.191	-369.852	-18.655	-116.014
Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yapılan Yatırımlara İlişkin Finansal Riskten Korunma Kazançları (Kayıpları)		66.812	-204.180	-64.677	-89.446
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-44.399.363	7.694.924	-32.526.515	7.386.147
Yabancı Para Çevrim Farkları	13	1.496.775	7.694.924	-1.326.564	7.386.147
Nakit Akış Riskinden Korunmaya İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-44.630.884	0	-31.199.951	0
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları)	10	-44.630.884	0	-31.199.951	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılacak Paylar		-1.265.254	0	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kazançlar (Kayıplar)		-1.265.254	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-44.286.360	7.120.892	-32.609.847	7.180.687
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		373.026.751	1.056.621.229	138.642.481	590.639.330
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0		
Ana Ortaklık Payları		373.026.751	1.056.621.229	138.642.481	590.639.330

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		252.874.336	198.894.711
Dönem Karı (Zararı)		417.313.111	1.049.500.337
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-212.870.110	-856.543.357
Amortisman ve İtfa Gideri 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 Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		85.653.655	546.163.941
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	19	-406.917.280	-1.504.162.756
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		340.946	827.598
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	13	340.946	827.598
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		-2.636.264	-274.287
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	19	-384.816	
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		91.133.477	35.104.895
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		11.035.003	-13.147.775
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		41.108.417	26.562.503
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		41.108.417	26.562.503
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		873.993	-8.947.322
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.464.897	1.844.885
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-1.464.897	1.844.885
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile 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
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		295.576.478	228.061.875
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-42.663.897	-28.879.275
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-38.245	-287.889
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		1.773.299	-27.707.302
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 Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-649.796	-1.323.722
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		3.564.815	253.350
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	-916.720	-2.479.015
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-239.289.695	-161.940.202
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		-863.930	-2.368.170
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	239.208.382
Geri Alınan Payların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	239.208.382
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	0
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları		-9.914.452	0
Ödenen Temettüleri		-107.616.006	-135.000.000
Ödenen Faiz	6	-153.980.834	-44.866.882
Alınan Faiz		6.744.927	17.043.546
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		15.357.940	9.247.207
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		1.681.107	57.243.088
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		17.039.047	66.490.295

DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	91.143.449	85.428.659
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	108.182.496	151.918.954

