



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Eylül 2019 Konsolide Mali Tablo ve Dipnotlar



Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	114.105.294	96.124.337
Finansal Yatırımlar	5	13.140.741	24.175.744
Ticari Alacaklar		82.415.788	80.033.353
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7, 22	395.591	89.940
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	82.020.197	79.943.413
Diğer Alacaklar		1.323.721	3.505.498
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	22	0	815.594
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	1.323.721	2.689.904
Türev Araçlar		2.508.732	1.994.452
Alım Satım Amaçlı Türev Araçlar	10	2.508.732	1.994.452
Stoklar	12	3.175.986	8.329.745
Proje Halindeki Stoklar	12	489.645.734	464.599.191
Peşin Ödenmiş Giderler	9	5.556.982	3.661.855
Diğer Dönen Varlıklar		235.548	110.907
ARA TOPLAM		712.108.526	682.535.082
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		712.108.526	682.535.082
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar		10.068.516	41.824.047
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	10.068.516	41.824.047
Diğer Alacaklar		13.520.069	14.504.795
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	22	11.992.994	12.878.644
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	1.527.075	1.626.151
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	25.267.625	25.180.202
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	5.195.579.636	4.790.590.000
Maddi Duran Varlıklar		28.655.471	30.422.911
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		5.993.060	6.422.936
Şerefiye		707.175	707.175
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		5.285.885	5.715.761
Peşin Ödenmiş Giderler	9	12.596.379	11.268.874
Ertelenmiş Vergi Varlığı		405.650	327.964
Diğer Duran Varlıklar	14	1.903.153	1.415.372
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		5.298.734.565	4.929.181.885
TOPLAM VARLIKLAR		6.010.843.091	5.611.716.967
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		11.672.563	13.374.156
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7, 22	5.169.648	1.929.315
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	6.502.915	11.444.841
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.708.559	1.722.616
Diğer Borçlar		6.167.012	6.053.091
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	6.167.012	6.053.091
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	13.185.727	9.328.178
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		49.593	26.752
Kısa Vadeli Karşılıklar		8.948.842	11.727.780
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		826.544	687.224
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		8.122.298	11.040.556
ARA TOPLAM		903.940.456	971.116.458
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		903.940.456	971.116.458
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	1.180.643.844	992.687.899

Ticari Borçlar			3.003.619	3.210.419
İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar	7		3.003.619	3.210.419
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			1.395.784	1.186.150
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar			1.395.784	1.186.150
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.211.550.403	1.009.795.092
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			2.115.490.859	1.980.911.550
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
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)			-313.034	-426.037
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)			-313.034	-426.037
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			6.010.843.091	5.611.716.967

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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	324.673.306	288.021.677	107.040.934	101.668.833
Satışların Maliyeti	16	-80.377.087	-67.197.771	-25.346.792	-21.315.718
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		244.296.219	220.823.906	81.694.142	80.353.115
BRÜT KAR (ZARAR)		244.296.219	220.823.906	81.694.142	80.353.115
Genel Yönetim Giderleri	17	-22.772.409	-25.050.779	-6.488.568	-7.505.994
Pazarlama Giderleri	17	-2.828.936	-3.548.103	-1.080.008	-1.211.768
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	32.492.527	72.778.205	8.359.758	47.971.621
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	18	-29.659.923	-36.994.257	-10.515.904	-26.445.917
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		221.527.478	228.008.972	71.969.420	93.161.057
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	-1.071.472	-474.646	-362.616	-92.738
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		627.758.102	1.731.697.082	172.818.297	1.000.171.427
Finansman Gelirleri	20	161.575.112	169.825.448	98.394.840	153.446.688
Finansman Giderleri	20	-371.836.254	-851.752.469	-99.845.777	-570.033.185
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		417.496.960	1.049.770.061	171.367.360	583.584.930
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-183.849	-269.724	-115.032	-126.287
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-261.535	-309.283	-111.597	-94.500
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		77.686	39.559	-3.435	-31.787
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)	-	113.003	-574.032	-83.332	-205.460
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

	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		253.321.471	199.532.018
Dönem Karı (Zararı)		417.313.111	1.049.500.337
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-212.062.061	-854.250.155
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	3	3.013.470	3.573.479
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		4.715.309	6.978.233
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		3.205.413	4.068.384
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	20	100.673.783	89.126.764
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		84.969.144	545.612.917
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		1.071.472	474.646
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	13	1.071.472	474.646
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		183.849	269.724
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		-2.592.405	-191.546
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	19	-384.816	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		100.121.729	42.676.837
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		11.035.003	-13.147.775
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		40.334.467	25.294.753
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		40.334.467	25.294.753
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		900.740	-9.146.744
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-2.170.820	39.467
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		50.022.339	39.637.136
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-3.858.701	-3.708.187
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		53.881.040	43.345.323
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		305.372.779	237.927.019
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-51.695.679	-37.697.702
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-355.629	-697.299
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		1.831.941	-28.041.264
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları	13	0	-24.157.915
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-816.154	-1.657.684
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-816.154	-1.657.684
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		-238.925.528	-161.661.354
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		7.109.094	17.322.394
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		16.227.884	9.829.400
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		1.753.073	57.369.952

NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		17.980.957	67.199.352
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	96.124.337	88.837.174
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	114.105.294	156.036.526

