



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2020 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Haziran 2020 Bireysel Mali Tablo ve Dipnotlar



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

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SİNIRLI DENETİM RAPORU

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

Giriş

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2020 tarihli ilişikteki özet konsolide olmayan finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet konsolide olmayan kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide olmayan özkaynak değişim tablosunun ve konsolide olmayan nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem konsolide olmayan finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem konsolide olmayan finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem konsolide olmayan finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet konsolide olmayan finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Baki Erdal, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 14 Ağustos 2020

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	230.782.111	240.913.804
Finansal Yatırımlar	5	19.864.351	10.921.134
Ticari Alacaklar		55.542.986	71.240.896
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7, 26	266.581	254.666
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	55.276.405	70.986.230
Diğer Alacaklar		2.849.599	1.893.320
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	2.849.599	1.893.320
Türev Araçlar		10.540.680	3.740.888
Alım Satım Amaçlı Türev Araçlar	10	7.536.472	3.425.449
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	10	3.004.208	315.439
Stoklar	12	7.829.766	20.577.955
Proje Halindeki Stoklar	12	379.226.225	365.097.309
Peşin Ödenmiş Giderler	9	5.106.659	3.318.556
Diğer Dönen Varlıklar		290.050	99.154
ARA TOPLAM		712.032.427	717.803.016
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		712.032.427	717.803.016
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar		171.895	564.642
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	171.895	564.642
Diğer Alacaklar		15.463.665	13.669.637
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	26	14.357.337	12.631.530
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	1.106.328	1.038.107
Türev Araçlar	10	5.228.626	4.339.918
Alım Satım Amaçlı Türev Araçlar	10	3.871.970	4.339.918
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	10	1.356.656	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	13	108.792.902	108.363.254
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	5.402.747.369	5.399.028.675
Maddi Duran Varlıklar	14	27.840.275	28.267.757
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	15	4.677.187	4.991.723
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	15	4.677.187	4.991.723
Peşin Ödenmiş Giderler	9	11.811.600	11.439.782
Diğer Duran Varlıklar	16	1.826.470	1.633.291
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		5.578.559.989	5.572.298.679
TOPLAM VARLIKLAR		6.290.592.416	6.290.101.695
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	540.065.454	584.781.297
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	622.539.620	299.631.154
Ticari Borçlar		12.601.836	12.108.666
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7, 26	10.533.638	9.743.027
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	2.068.198	2.365.639
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.108.413	1.178.301
Diğer Borçlar		3.422.752	4.637.937
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	3.422.752	4.637.937
Türev Araçlar	10	9.494.338	30.223.912
Alım Satım Amaçlı Türev Araçlar	10	1.652.811	446.152
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	10	7.841.527	29.777.760
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	6.318.107	6.072.088
Kısa Vadeli Karşılıklar	17	7.870.418	7.821.628
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		449.693	345.224
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		7.420.725	7.476.404
ARA TOPLAM		1.203.420.938	946.454.983
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.203.420.938	946.454.983
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	1.245.318.439	1.289.652.762

Ticari Borçlar			3.928.113	3.120.366
İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar	7		3.928.113	3.120.366
Türev Araçlar	10		2.997.807	24.355.539
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	10		2.997.807	24.355.539
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9		3.694.595	5.483.069
Uzun Vadeli Karşılıklar			668.187	584.416
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar			668.187	584.416
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.256.607.141	1.323.196.152
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			2.460.028.079	2.269.651.135
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			3.830.564.337	4.020.450.560
Ödenmiş Sermaye	25		554.699.850	430.091.850
Sermaye Düzeltme Farkları			121.877.344	121.877.344
Birleşme Denkleştirme Hesabı			870.289.152	870.289.152
Geri Alınmış Paylar (-)			-4.577.724	-4.592.411
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)			-913.678	-1.148.542
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)			14.341	-73.622
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar			-928.019	-1.074.920
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)			-24.145.944	-47.332.651
Yabancı Para Çevrim Farkları			9.915.693	7.370.271
Riskten Korunma Kazançları (Kayıpları)			-34.061.637	-54.702.922
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları)			-34.061.637	-54.702.922
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılacak Paylar			0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18		116.678.370	116.693.057
Diğer Yedekler	18		54.696.807	54.696.807
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	18		2.308.679.419	1.884.229.243
Net Dönem Karı veya Zararı			-213.322.481	549.043.489
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR			3.830.564.337	4.020.450.560
TOPLAM KAYNAKLAR			6.290.592.416	6.290.101.695

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2019 - 30.06.2019
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	127.367.464	205.624.759	28.501.471	104.727.444
Satışların Maliyeti	19	-50.356.414	-46.721.800	-22.401.595	-26.402.960
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		77.011.050	158.902.959	6.099.876	78.324.484
Finans Sektörü Faaliyetleri Hasılatı				0	0
Finans Sektörü Faaliyetleri Maliyeti				0	0
FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN BRÜT KAR (ZARAR)				0	0
BRÜT KAR (ZARAR)		77.011.050	158.902.959	6.099.876	78.324.484
Genel Yönetim Giderleri	20	-12.389.919	-13.820.036	-5.744.641	-5.832.014
Pazarlama Giderleri	20	-631.729	-403.656	-313.384	-207.983
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	21.666.287	23.086.503	11.166.775	12.270.522
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-16.968.574	-18.700.348	-9.623.933	-10.754.480
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		68.687.115	149.065.422	1.584.693	73.800.529
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	5.099	306.090.603	5.099	274.080.413
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	13	-2.262.675	-71.012	-1.073.531	-180.873
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		66.429.539	455.085.013	516.261	347.700.069
Finansman Gelirleri	24	90.607.573	62.770.400	57.619.352	52.684.454
Finansman Giderleri	24	-370.359.593	-271.794.630	-163.927.278	-128.386.310
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-213.322.481	246.060.783	-105.791.665	271.998.213
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri				0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-213.322.481	246.060.783	-105.791.665	271.998.213
DÖNEM KARI (ZARARI)		-213.322.481	246.060.783	-105.791.665	271.998.213
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	0	0		
Ana Ortaklık Payları		-213.322.481	246.060.783	-105.791.665	271.998.213
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay başına (kayıp)/kazanç	25	-0,38000000	0,57000000	-0,19000000	0,63000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		234.864	196.335	-331.594	142.267
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		87.963	64.846	-26.371	-34.477
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar		146.901	131.489	-305.223	176.744
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler				0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		23.186.707	-11.872.848	2.880.781	-15.605.271
Yabancı Para Çevrim Farkları	13	2.545.422	2.823.339	1.423.678	199.031
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)				0	0
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklara İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				0	0
Nakit Akış Riskinden Korunmaya İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	10	20.641.285	-13.430.933	1.457.103	-15.804.302
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları)	10	20.641.285	-13.430.933	1.457.103	-15.804.302
Yurtdışındaki İşletmeye İlişkin Net Yatırım Riskinden Korunma ile İlgili Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				0	0
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişikliklere İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				0	0
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişikliklere İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				0	0
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişikliklere İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				0	0

Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılacak Paylar		0	-1.265.254	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kazançlar (Kayıplar)		0	-1.265.254		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler				0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		23.421.571	-11.676.513	2.549.187	-15.463.004
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-189.900.910	234.384.270	-103.242.478	256.535.209
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0		
Ana Ortaklık Payları		-189.900.910	234.384.270	-103.242.478	256.535.209

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		79.884.173	167.272.745
Dönem Karı (Zararı)		-213.322.481	246.060.783
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		275.796.052	-112.787.642
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	21	1.626.117	1.782.239
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	22	3.226.430	3.143.917
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		144.415	4.726.311
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	24	69.447.621	66.550.160
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		199.107.978	119.497.434
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	23	0	-305.705.788
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		2.262.675	71.012
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	13	2.262.675	71.012
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		-14.085	-2.468.112
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	23	-5.099	-384.815
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		34.046.961	63.052.954
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-8.943.217	9.958.747
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		24.397.965	30.345.926
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		24.397.965	30.345.926
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		11.904.464	-315.076
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		759.493	294.531
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		759.493	294.531
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		5.928.256	22.768.826
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-7.813.189	-5.875.466
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		13.741.445	28.644.292
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		96.520.532	196.326.095
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-16.636.359	-29.015.104
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		0	-38.246
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-4.597.694	2.256.752
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları	13	0	-225.000
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		128.602	55.177
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		128.602	55.177
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.012.701	-378.028
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	14, 15	-1.012.701	-378.028
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		490.099	3.564.815
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	-4.203.694	-760.212
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-101.884.951	-186.204.083
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		14.687	-48.773
İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		14.687	-48.773
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	6	620.710.100	1.071.959.708
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	-629.456.157	-1.081.897.622
Türev Araçlardan Nakit Girişleri		5.951.793	2.207.153
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları		-14.624.533	-4.449.151
Ödenen Temettüleri		0	-53.811.799
Ödenen Faiz	6	-90.346.111	-125.051.396
Alınan Faiz		5.865.270	4.887.797
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-26.598.472	-16.674.586

Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		16.466.779	4.347.835
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-10.131.693	-12.326.751
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	240.913.804	91.143.449
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	230.782.111	78.816.698

