



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Haziran 2020 Konsolide 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 FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN

SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2020 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynak değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup 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 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 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 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 bildirmekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet konsolide 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

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	233.387.435	246.302.394
Finansal Yatırımlar	5	19.864.351	10.921.134
Ticari Alacaklar		61.397.810	77.163.274
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7, 26	445.865	23.684
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	60.951.945	77.139.590
Diğer Alacaklar		3.483.654	2.113.534
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	3.483.654	2.113.534
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	8.166.706	20.904.892
Proje Halindeki Stoklar	12	447.632.675	433.819.841
Peşin Ödenmiş Giderler	9	6.621.700	4.316.006
Diğer Dönen Varlıklar		606.605	366.355
ARA TOPLAM		791.701.616	799.648.318
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		791.701.616	799.648.318
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar		171.895	564.642
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	171.895	564.642
Diğer Alacaklar		15.979.511	14.185.483
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	26	14.357.337	12.631.530
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	1.622.174	1.553.953
Türev Araçlar		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	
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	13	29.442.445	27.813.159
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	5.407.034.770	5.403.103.276
Maddi Duran Varlıklar	14	28.917.448	29.203.459
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		5.690.018	5.842.799
Şerefiye		707.175	707.175
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	15	4.982.843	5.135.624
Peşin Ödenmiş Giderler	9	11.963.424	11.664.258
Ertelenmiş Vergi Varlığı		552.195	474.453
Diğer Duran Varlıklar	16	2.239.862	2.044.826
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		5.507.220.194	5.499.236.273
TOPLAM VARLIKLAR		6.298.921.810	6.298.884.591
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		13.568.501	13.085.158
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7, 26	6.961.818	4.274.506
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	6.606.683	8.810.652
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		2.234.997	1.669.278
Diğer Borçlar		5.434.774	6.252.253
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	26	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	5.434.774	6.252.253
Türev Araçlar		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	7.492.536	8.722.921
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		189.629	129.040
Kısa Vadeli Karşılıklar	17	9.324.366	9.465.185
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		1.024.819	736.430
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		8.299.547	8.728.755

ARA TOPLAM			1.210.344.215	953.960.198
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.210.344.215	953.960.198
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6		1.245.318.439	1.289.652.762
Ticari Borçlar			3.933.113	3.125.366
İlişkili Olmayan Tarafalara Ticari Borçlar	7		3.933.113	3.125.366
Türev Araçlar			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			2.069.304	1.857.097
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar			2.069.304	1.857.097
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.258.013.258	1.324.473.833
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			2.468.357.473	2.278.434.031
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)			-913.678	-1.148.542
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)			-913.678	-1.148.542
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			6.298.921.810	6.298.884.591

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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	135.043.035	217.632.372	30.215.577	109.613.855
Satışların Maliyeti	19	-56.340.908	-55.030.295	-23.972.722	-30.235.091
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		78.702.127	162.602.077	6.242.855	79.378.764
BRÜT KAR (ZARAR)		78.702.127	162.602.077	6.242.855	79.378.764
Genel Yönetim Giderleri	20	-14.559.157	-16.283.841	-6.282.878	-6.842.397
Pazarlama Giderleri	20	-1.452.264	-1.748.928	-564.527	-742.962
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	22.021.409	24.132.769	11.238.943	12.706.374
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-17.724.107	-19.144.019	-9.834.218	-10.798.005
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		66.988.008	149.558.058	800.175	73.701.774
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	5.099	306.090.603	5.099	274.080.413
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	13	-690.092	-708.856	-365.699	-109.007
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		66.303.015	454.939.805	439.575	347.673.180
Finansman Gelirleri	24	90.943.499	63.180.272	57.744.598	52.848.546
Finansman Giderleri	24	-370.457.109	-271.990.477	-163.972.892	-128.500.807
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-213.210.595	246.129.600	-105.788.719	272.020.919
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-111.886	-68.817	-2.946	-22.706
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-189.629	-149.938	-88.605	-50.744
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		77.743	81.121	85.659	28.038
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)		234.864	196.335	-331.594	142.267
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		23.186.707	-11.872.848	2.880.781	-15.605.271
Yabancı Para Çevrim Farkları		2.545.422	2.823.339	1.423.678	199.031
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)		20.641.285	-13.430.933	1.457.103	-15.804.302
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	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

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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		77.367.864	165.773.432
Dönem Karı (Zararı)		-213.322.481	246.060.783
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		274.582.083	-112.453.801
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	21	1.896.366	2.051.463
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	22	3.226.430	3.143.917
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		494.833	4.785.567
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	24	69.433.103	66.435.541
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		198.665.205	118.793.537
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	-305.705.788
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Diğer Düzeltmeler	23	0	-305.705.788
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		690.092	708.856
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	13	690.092	708.856
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		111.886	68.817
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		69.267	-2.350.896
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	23	-5.099	-384.815
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		36.705.660	67.556.928
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-8.943.217	9.958.746
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		24.216.991	27.718.367
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		24.216.991	27.718.367
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		12.210.543	-297.350
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		753.009	80.395
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		753.009	80.395
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		8.468.334	30.096.770
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-8.625.572	-5.943.129
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		17.093.906	36.039.899
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		97.965.262	201.163.910
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-20.432.514	-35.154.880
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-164.884	-235.598
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-5.171.169	2.364.166
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		128.602	55.178
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		128.602	55.178
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.586.176	-495.615
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	14, 15	-1.586.176	-495.615
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		-101.802.327	-185.951.342
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili 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 Temettüer			-53.811.799
Ödenen Faiz	6	-90.346.111	-125.051.396
Alınan Faiz		5.947.894	5.140.538
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-29.605.632	-17.813.744

Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		16.690.673	4.447.241
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-12.914.959	-13.366.503
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	246.302.394	96.124.337
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	233.387.435	82.757.834

