



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide
2021 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Haziran 2021 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 2021 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, 13 Ağustos 2021

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	365.904.358	139.316.960
Finansal Yatırımlar	5	6.899.725	8.403.983
Ticari Alacaklar		51.797.994	68.095.015
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	26	899.247	138
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	50.898.747	68.094.877
Diğer Alacaklar		5.726.271	3.512.738
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	5.726.271	3.512.738
Türev Araçlar		21.586.441	18.517.207
Alım Satım Amaçlı Türev Araçlar	10	21.586.441	18.517.207
Stoklar	12	317.155	312.405
Proje Halindeki Stoklar	12	501.134.094	466.030.710
Peşin Ödenmiş Giderler	9	12.490.576	7.352.377
Diğer Dönen Varlıklar		1.446.280	275.211
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar			
ARA TOPLAM		967.302.894	711.816.606
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		967.302.894	711.816.606
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar		18.446.824	16.766.272
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	26	16.870.606	15.103.118
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	1.576.218	1.663.154
Türev Araçlar		7.041.710	1.649.554
Alım Satım Amaçlı Türev Araçlar	10	0	1.649.554
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	10	7.041.710	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	13	43.338.027	34.484.785
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	5.280.513.065	5.276.965.741
Maddi Duran Varlıklar	14	26.747.247	27.991.675
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		4.960.328	5.304.042
Şerefiye		707.175	707.175
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	15	4.253.153	4.596.867
Peşin Ödenmiş Giderler	9	34.647.295	26.889.087
Ertelenmiş Vergi Varlığı		563.933	524.115
Diğer Duran Varlıklar		2.872.594	2.485.654
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		5.419.131.023	5.393.060.925
TOPLAM VARLIKLAR		6.386.433.917	6.104.877.531
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	478.683.709	436.390.089
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	501.244.453	323.455.636
Ticari Borçlar		18.710.751	10.875.726
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	26	9.218.492	3.551.691
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	9.492.259	7.324.035
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.415.776	1.668.515
Diğer Borçlar		3.069.758	3.728.552
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	3.069.758	3.728.552
Türev Araçlar		14.439.066	21.875.881
Alım Satım Amaçlı Türev Araçlar	10	13.292.212	15.160.681
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	10	1.146.854	6.715.200
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	5.222.721	4.845.313
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		191.079	62.243
Kısa Vadeli Karşılıklar	17	11.364.344	9.269.328
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		1.068.874	768.616
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		10.295.470	8.500.712
ARA TOPLAM		1.034.341.657	812.171.283
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.034.341.657	812.171.283
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	1.787.984.193	1.675.979.854

Ticari Borçlar		4.414.938	4.739.096
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	7	4.414.938	4.739.096
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	2.075.592	2.925.230
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.168.947	1.848.090
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		2.168.947	1.848.090
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.796.643.670	1.685.492.270
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.830.985.327	2.497.663.553
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		3.555.448.590	3.607.213.978
Ödenmiş Sermaye	18	805.000.000	554.699.850
Sermaye Düzeltme Farkları		121.877.344	121.877.344
Birleşme Denkleştirme Hesabı		870.289.152	870.289.152
Geri Alınmış Paylar (-)		-10.278.607	-219.131
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		50.873.176	50.712.389
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		-4.109.167	-4.109.167
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-843.861	-1.025.675
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-843.861	-1.025.675
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-843.861	-1.025.675
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		16.742.110	-6.620.992
Yabancı Para Çevrim Farkları		22.947.197	15.768.639
Riskten Korunma Kazançları (Kayıpları)		-6.205.087	-22.389.631
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları)		-6.205.087	-22.389.631
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		122.379.253	112.319.777
Diğer Yedekler		54.696.807	54.696.807
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.844.534.148	2.313.038.012
Net Dönem Karı veya Zararı		-315.711.765	-458.444.388
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.555.448.590	3.607.213.978
TOPLAM KAYNAKLAR		6.386.433.917	6.104.877.531

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2020 - 30.06.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	142.391.093	135.043.035	73.142.971	30.215.577
Satışların Maliyeti	19	-40.186.040	-56.340.908	-21.193.479	-23.972.722
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		102.205.053	78.702.127	51.949.492	6.242.855
BRÜT KAR (ZARAR)		102.205.053	78.702.127	51.949.492	6.242.855
Genel Yönetim Giderleri	20	-15.120.642	-14.559.157	-6.918.761	-6.282.878
Pazarlama Giderleri	20	-1.128.249	-1.452.264	-495.135	-564.527
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	17.079.907	22.021.409	10.885.524	11.238.943
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-12.161.140	-17.724.107	-5.727.905	-9.834.218
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		90.874.929	66.988.008	49.693.215	800.175
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	23	0	5.099	0	5.099
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	13	-964.613	-690.092	-482.069	-365.699
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		89.910.316	66.303.015	49.211.146	439.575
Finansman Gelirleri	24	90.646.594	90.943.499	58.662.759	57.744.598
Finansman Giderleri	24	-496.116.954	-370.457.109	-183.852.437	-163.972.892
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-315.560.044	-213.210.595	-75.978.532	-105.788.719
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-151.721	-111.886	-107.583	-2.946
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-191.539	-189.629	-150.143	-88.605
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		39.818	77.743	42.560	85.659
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-315.711.765	-213.322.481	-76.086.115	-105.791.665
DÖNEM KARI (ZARARI)		-315.711.765	-213.322.481	-76.086.115	-105.791.665
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-315.711.765	-213.322.481	-76.086.115	-105.791.665
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	25	-0,53000000	-0,09000000	-0,38000000	-0,19000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		181.814	234.864	-190.721	-331.594
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		181.814	234.864	-190.721	-331.594
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		23.363.102	23.186.707	5.785.203	2.880.781
Yabancı Para Çevrim Farkları		7.178.558	2.545.422	2.239.002	1.423.678
Yabancı Para Çevrim Farklarından Kazançlar (Kayıplar)		7.178.558	2.545.422	2.239.002	1.423.678
Nakit Akış Riskinden Korunmaya İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	10	16.184.544	20.641.285	3.546.201	1.457.103
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		23.544.916	23.421.571	5.594.482	2.549.187
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-292.166.849	-189.900.910	-70.491.633	-103.242.478
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-292.166.849	-189.900.910	-70.491.633	-103.242.478

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		73.470.764	77.367.864
Dönem Karı (Zararı)		-315.711.765	-213.322.481
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		406.894.075	274.582.083
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	21	1.856.774	1.896.366
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	22	4.159.832	3.226.430
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		2.825.090	494.833
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	24	69.557.012	69.433.103
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		327.623.278	198.665.205
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	13	964.613	690.092
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		151.721	111.886
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		-244.245	69.267
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	23	0	-5.099
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-3.794.467	36.705.660
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		1.504.258	-8.943.217
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		22.433.515	24.216.991
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-18.139.732	12.210.543
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		6.870.256	753.009
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-16.462.764	8.468.334
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-29.004.716	-8.625.572
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		12.541.952	17.093.906
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		87.387.843	97.965.262
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-13.675.201	-20.432.514
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-241.878	-164.884
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-3.541.847	-5.171.169
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	128.602
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	14, 15	-268.965	-1.586.176
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11	0	490.099
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	-3.272.882	-4.203.694
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		119.419.731	-101.802.327
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		250.460.937	0
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		250.460.937	0
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		-10.059.476	14.687
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	6	398.537.215	620.710.100
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	-426.246.728	-629.456.157
Türev Araçlardan Nakit Girişleri		11.756.425	5.951.793
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları		-5.938.050	-14.624.533
Ödenen Faiz	6	-104.503.473	-90.346.111
Alınan Faiz		10.314.774	5.947.894
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-4.901.893	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		189.348.648	-29.605.632
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		32.336.857	16.690.673
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		221.685.505	-12.914.959
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	112.944.804	246.302.394
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	334.630.309	233.387.435

Cari Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Kar Payları															
Kar Payı Harıç 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 Çıkarılması															
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış															
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahiplerine Yapılan İşlemler															
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları															
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
Forward Süleyesinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)															
Dönem Sonu Bakiyeler	805.000.000	121.877.344	870.289.152	-10.278.607	50.873.176	-4.109.167	-843.861	22.947.197	-6.205.087	122.379.253	54.696.807	1.844.534.148	-315.711.765	3.555.448.590	3.555.448.590