

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2020 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Mart 2020 Bireysel Mali Tablo ve Dipnotlar

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	4		258.407.607	240.913.804
Finansal Yatırımlar	5		17.183.931	10.921.134
Ticari Alacaklar			51.608.721	71.240.896
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	22		258.857	254.666
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7		51.349.864	70.986.230
Diğer Alacaklar			2.342.991	1.893.320
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar			0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8		2.342.991	1.893.320
Türev Araçlar			6.773.691	3.740.888
Alım Satım Amaçlı Türev Araçlar	10		6.773.691	3.425.449
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	10		0	315.439
Stoklar	12		13.084.557	20.577.955
Proje Halindeki Stoklar	12		372.241.527	365.097.309
Peşin Ödenmiş Giderler	9		5.064.781	3.318.556
Diğer Dönen Varlıklar			177.327	99.154
ARA TOPLAM			726.885.133	717.803.016
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			726.885.133	717.803.016
DURAN VARLIKLAR				
Ticari Alacaklar			334.258	564.642
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7		334.258	564.642
Diğer Alacaklar			14.455.347	13.669.637
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	22		13.349.004	12.631.530
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8		1.106.343	1.038.107
Türev Araçlar			4.286.045	4.339.918
Alım Satım Amaçlı Türev Araçlar	10		4.286.045	4.339.918
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	13		108.747.978	108.363.254
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11		5.402.215.651	5.399.028.675
Maddi Duran Varlıklar			27.952.648	28.267.757
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			4.828.286	4.991.723
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar			4.828.286	4.991.723
Peşin Ödenmiş Giderler	9		12.002.112	11.439.782
Diğer Duran Varlıklar	14		1.724.137	1.633.291
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			5.576.546.462	5.572.298.679
TOPLAM VARLIKLAR			6.303.431.595	6.290.101.695
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6		534.026.544	584.781.297
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6		354.736.167	299.631.154
Ticari Borçlar			12.773.808	12.108.666
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	22		9.801.633	9.743.027
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7		2.972.175	2.365.639
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			610.041	1.178.301
Diğer Borçlar			6.730.293	4.637.937
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8		6.730.293	4.637.937
Türev Araçlar			8.541.705	30.223.912
Alım Satım Amaçlı Türev Araçlar	10		0	446.152
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	10		8.541.705	29.777.760
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9		13.667.263	6.072.088
Kısa Vadeli Karşılıklar	15		7.861.029	7.821.628
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			467.276	345.224
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar			7.393.753	7.476.404
ARA TOPLAM			938.946.850	946.454.983
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			938.946.850	946.454.983
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6		1.411.127.628	1.289.652.762
Ticari Borçlar			3.639.545	3.120.366

İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	3.639.545	3.120.366
Türev Araçlar		11.662.655	24.355.539
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	10	11.662.655	24.355.539
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	4.473.669	5.483.069
Uzun Vadeli Karşılıklar		641.074	584.416
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		641.074	584.416
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.431.544.571	1.323.196.152
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.370.491.421	2.269.651.135
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		3.932.940.174	4.020.450.560
Ödenmiş Sermaye		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 (-)		-5.444.365	-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)		-582.084	-1.148.542
Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)		-622.796	-1.074.920
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		40.712	-73.622
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-27.026.725	-47.332.651
Yabancı Para Çevrim Farkları		8.492.015	7.370.271
Riskten Korunma Kazançları (Kayıpları)		-35.518.740	-54.702.922
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları)		-35.518.740	-54.702.922
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar/Zararda Sınıflandırılacak Paylar		0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		117.545.011	116.693.057
Diğer Yedekler		54.696.807	54.696.807
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		2.432.420.778	1.884.229.243
Net Dönem Karı veya Zararı		-107.530.816	549.043.489
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.932.940.174	4.020.450.560
TOPLAM KAYNAKLAR		6.303.431.595	6.290.101.695

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	16	98.865.993	100.897.315
Satışların Maliyeti	16	-27.954.819	-20.318.840
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		70.911.174	80.578.475
BRÜT KAR (ZARAR)		70.911.174	80.578.475
Genel Yönetim Giderleri	17	-6.645.278	-7.988.022
Pazarlama Giderleri	17	-318.345	-195.673
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	10.499.512	10.815.981
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	18	-7.344.641	-7.945.868
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		67.102.422	75.264.893
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	19	0	32.010.190
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	13	-1.189.144	109.861
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		65.913.278	107.384.944
Finansman Gelirleri	20	32.988.221	10.085.946
Finansman Giderleri	20	-206.432.315	-143.408.320
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-107.530.816	-25.937.430
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-107.530.816	-25.937.430
DÖNEM KARI (ZARARI)		-107.530.816	-25.937.430
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	0	0
Ana Ortaklık Payları		-107.530.816	-25.937.430
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		566.458	54.068
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		114.334	99.323
Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yapılan Yatırımlara İlişkin Finansal Riskten Korunma Kazançları (Kayıpları)	13	452.124	-45.255
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar			0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		20.305.926	3.732.423
Yabancı Para Çevrim Farkları	13	1.121.744	2.624.308
Nakit Akış Riskinden Korunmaya İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	10	19.184.182	2.373.369
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları)	10	19.184.182	2.373.369
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılacak Paylar		0	-1.265.254
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kazançlar (Kayıplar)		0	-1.265.254
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		20.872.384	3.786.491
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-86.658.432	-22.150.939
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-86.658.432	-22.150.939

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			86.469.317	77.838.146
Dönem Karı (Zararı)			-107.530.816	-25.937.430
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			164.398.793	98.454.265
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	3		818.778	935.743
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	18		1.614.221	1.627.633
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			353.583	3.522.010
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			35.992.093	33.380.476
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler			124.441.974	92.331.708
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	11		0	-31.625.375
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler			1.189.144	-109.861
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	13		1.189.144	-109.861
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler			-11.000	-1.223.254
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler			0	-384.815
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			39.033.942	19.722.462
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)			-6.262.797	10.608.575
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler			27.114.425	350.444
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			27.114.425	350.444
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			6.985.076	-2.379.463
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			874.289	1.772.752
İlişkili Olmayan Tarafra Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			874.289	1.772.752
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			10.322.949	9.370.154
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)			-4.839.374	-6.962.427
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)			15.162.323	16.332.581
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			95.901.919	92.239.297
Vergi İadeleri (Ödemeleri)			-9.432.602	-14.362.906
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			0	-38.245
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-3.527.208	2.942.734
İştiraklar ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları	13		0	-100.000
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			98.368	0
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			98.368	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-438.600	-147.456
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-438.600	-147.456
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri			0	3.564.815
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11		-3.186.976	-374.625
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-74.776.929	-131.984.801
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları			-851.954	-504.337
İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-851.954	-504.337
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri			0	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	6		526.710.100	905.758.708
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6		-546.828.250	-943.439.130
Türev Araçlardan Nakit Girişleri			2.705.551	81.100
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları			-12.416.323	-2.290.866
Ödenen Faiz	6		-46.823.796	-93.865.978
Alınan Faiz			2.727.743	2.275.702
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			8.165.180	-51.203.921

Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		9.328.623	6.160.935
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		17.493.803	-45.042.986
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	240.913.804	91.143.449
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	258.407.607	46.100.463

Dipnot Referansı	Özkaynaklar																											Kontrol Gücü Olmayan Paylar													
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar																																								
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	Sermaye Avansı	Geri Alınmış Paylar	Karşılıklı İşletir Sermaye Düzeltmesi	Pay İhrak Primi/İskontoları	Ortak Kontrolde Tabii Tesebbüs veya İstisnalar İçeren Birleşmelerin Etkisi	Kontrol Gücü Olmayan Paylara İlişkin Satış Opsiyon Değerleme Fonu	Pay Bazlı Ödemeler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler										Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler																			
												Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları					Kredi Riskindeki Değişikliğe Bağlı	Özkaynağı Doğulu Finansal Araçlara Yapılan Yatırımlara İlişkin Finansal Riskten Korunma Kazançları (Kayıpları)	Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirlerinden Kar/Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar	Yabancı Para Çevrim Farkları	Diğer Kazanç / Kayıplar	Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları				Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları				Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler	Forward Süleşmesinin Zaman Değerindeki Değişiklikler	Yabancı Para Alım Satımı Marjlarındaki Değişiklikler	Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirlerinden Kar/Zararda Sınıflandırılacak Paylar	Diğer Kazanç / Kayıplar	Kardan Ayıdan Kısıtlanmı Yedekler	Diğer Özkaynak Payları	Diğer Yedekler	Ödenen Kar Payı Avansları (Net)	Birlikmiş Karlar		
												Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/ Azalışları	Maddi Olmayan Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/ Azalışları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ Kayıpları	Diğer Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/ Kayıpları	Yabancı Para						Riskten Korunma Kazançları (Kayıpları)	Diğer Riskten Korunma Kazançları (Kayıpları)	Satılabilir Hazır Finansal Varlıklardan Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)	Gerçeğe Uygun Değer Farklı Diğer Kapsamlı Gelire Yeniden Etilen Varlıklardan Kazançları (Kayıpları)	Diğer Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç/ Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		Net Donem Karı Zaranı												

Önceki Dönem
01.01.2019 - 31.03.2019

[illegible]