

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2021 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Eylül 2021 Konsolide Mali Tablo ve Dipnotlar

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	211.580.738	139.316.960
Finansal Yatırımlar	5	10.625.221	8.403.983
Ticari Alacaklar		51.214.018	68.095.015
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7,22	84.225	138
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	51.129.793	68.094.877
Diğer Alacaklar		6.261.776	3.512.738
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	6.261.776	3.512.738
Türev Araçlar	10	12.815.174	18.517.207
Alım Satım Amaçlı Türev Araçlar		7.493.318	18.517.207
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		5.321.856	0
Stoklar	12	331.613	312.405
Proje Halindeki Stoklar	12	105.515.034	466.030.710
Peşin Ödenmiş Giderler	9	13.506.338	7.352.377
Diğer Dönen Varlıklar		773.970	275.211
ARA TOPLAM		412.623.882	711.816.606
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		412.623.882	711.816.606
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar		19.686.966	16.766.272
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	22	18.033.870	15.103.118
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	1.653.096	1.663.154
Türev Araçlar	10	8.566.845	1.649.554
Alım Satım Amaçlı Türev Araçlar		0	1.649.554
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		8.566.845	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	13	42.549.904	34.484.785
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	5.742.003.352	5.276.965.741
Maddi Duran Varlıklar		26.296.513	27.991.675
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		4.795.864	5.304.042
Şerefiye		707.175	707.175
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		4.088.689	4.596.867
Peşin Ödenmiş Giderler	9	41.052.606	26.889.087
Ertelenmiş Vergi Varlığı		568.463	524.115
Diğer Duran Varlıklar	14	3.082.784	2.485.654
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		5.888.603.297	5.393.060.925
TOPLAM VARLIKLAR		6.301.227.179	6.104.877.531
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	173.264.571	436.390.089
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	435.464.963	323.455.636
Ticari Borçlar		26.870.370	10.875.726
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7,22	8.675.954	3.551.691
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	18.194.416	7.324.035
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		2.190.796	1.668.515
Diğer Borçlar		269.078.265	3.728.552
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	22	265.776.731	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	3.301.534	3.728.552
Türev Araçlar	10	10.352.384	21.875.881
Alım Satım Amaçlı Türev Araçlar		8.206.972	15.160.681
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar		2.145.412	6.715.200
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	5.934.521	4.845.313
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		200.177	62.243
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	12.094.037	9.269.328
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		878.525	768.616
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		11.215.512	8.500.712
ARA TOPLAM		935.450.084	812.171.283
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		935.450.084	812.171.283
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			

Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	1.734.812.079	1.675.979.854
Ticari Borçlar		4.524.321	4.739.096
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	4.524.321	4.739.096
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	1.822.806	2.925.230
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.265.611	1.848.090
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		2.265.611	1.848.090
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.743.424.817	1.685.492.270
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.678.874.901	2.497.663.553
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		3.622.352.278	3.607.213.978
Ödenmiş Sermaye		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 Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		-4.109.167	-4.109.167
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-1.133.076	-1.025.675
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.133.076	-1.025.675
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.133.076	-1.025.675
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		18.224.931	-6.620.992
Yabancı Para Çevrim Farkları		22.558.210	15.768.639
Riskten Korunma Kazançları (Kayıpları)		-4.333.279	-22.389.631
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları)		-4.333.279	-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		-250.001.683	-458.444.388
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.622.352.278	3.607.213.978
TOPLAM KAYNAKLAR		6.301.227.179	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 - 30.09.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2020 - 30.09.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	16	266.072.045	216.327.558	123.680.952	81.284.523
Satışların Maliyeti	16	-65.669.556	-76.995.139	-25.483.516	-20.654.231
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		200.402.489	139.332.419	98.197.436	60.630.292
BRÜT KAR (ZARAR)		200.402.489	139.332.419	98.197.436	60.630.292
Genel Yönetim Giderleri	17	-22.641.761	-19.819.090	-7.521.119	-5.259.933
Pazarlama Giderleri	17	-1.801.485	-1.974.216	-673.236	-521.952
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	20.767.758	31.536.693	3.687.851	9.515.284
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	18	-16.671.870	-26.768.087	-4.510.730	-9.043.980
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		180.055.131	122.307.719	89.180.202	55.319.711
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	19	47.918.132	9.901	47.918.132	4.802
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	13	-1.374.695	-1.222.053	-410.082	-531.961
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		226.598.568	121.095.567	136.688.252	54.792.552
Finansman Gelirleri	20	195.582.413	125.835.799	104.935.819	34.892.300
Finansman Giderleri	20	-671.848.706	-682.221.391	-175.731.752	-311.764.282
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-249.667.725	-435.290.025	65.892.319	-222.079.430
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-333.958	-171.083	-182.237	-59.197
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-378.306	-263.381	-186.767	-73.752
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		44.348	92.298	4.530	14.555
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-250.001.683	-435.461.108	65.710.082	-222.138.627
DÖNEM KARI (ZARARI)		-250.001.683	-435.461.108	65.710.082	-222.138.627
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-250.001.683	-435.461.108	65.710.082	-222.138.627
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Adi pay başına kazanç	21	-0,49000000	0,08000000	-0,90000000	-0,40000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-107.401	-4.458	-289.215	-239.322
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-107.401	-4.458	-289.215	-239.322
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		24.845.923	31.286.158	1.482.821	8.099.451
Yabancı Para Çevrim Farkları		6.789.571	8.423.201	-388.987	5.877.779
Nakit Akış Riskinden Korunmaya İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	10	18.056.352	22.862.957	1.871.808	2.221.672
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		24.738.522	31.281.700	1.193.606	7.860.129
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-225.263.161	-404.179.408	66.903.688	-214.278.498
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-225.263.161	-404.179.408	66.903.688	-214.278.498

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		410.766.642	122.906.393
Dönem Karı (Zararı)		-250.001.683	-435.461.108
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		428.427.963	549.609.114
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	3	2.753.440	2.887.236
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		5.834.394	4.835.317
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		3.250.114	2.843.740
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	20	109.749.297	105.884.709
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		353.329.032	431.833.549
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	19	-47.913.132	
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		1.374.695	1.222.053
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	13	1.374.695	1.222.053
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		333.958	171.083
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		-278.835	-58.672
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	19	-5.000	-9.901
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		254.294.113	33.341.176
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-2.221.238	-2.950.574
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		24.377.910	20.287.821
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-25.053.268	11.779.565
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		16.008.086	-176.111
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		241.182.623	4.400.475
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-35.617.025	-13.854.810
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		276.799.648	18.255.285
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		432.720.393	147.489.182
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-21.520.142	-24.136.716
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-433.609	-446.073
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-9.318.587	-6.046.690
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			228.518
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-550.100	-1.934.344
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		570.000	1.009.901
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	-9.338.487	-5.350.765
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-369.298.509	-279.347.750
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	-1.051.339
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	6	405.537.215	708.534.800
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	-878.714.725	-842.661.045
Türev Araçlardan Nakit Girişleri		18.702.358	11.641.870
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları		-8.418.976	-17.252.098
Ödenen Faiz	6	-156.896.778	-130.113.693
Alınan Faiz		15.488.963	8.287.507
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	4	-5.398.027	-16.733.752
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		32.149.546	-162.488.047
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		34.716.205	37.123.209
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		66.865.751	-125.364.838
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	112.944.804	246.302.394
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	179.810.555	120.937.556

Önceki Dönem
01.01.2020 - 30.09.2020

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Basi Bakıyeler		430.091.850	121.877.344	870.289.152		-4.592.411	50.712.389	-4.109.167					7.370.271		-54.702.922									116.693.057	54.696.807	1.884.228.243	549.043.489	4.020.450.560	4.020.450.560	
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																											0	0		
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																											0	0		
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																											0	0		
Hatalara İlişkin Düzeltmeler																											0	0		
Diğer Düzeltmeler																											0	0		
Düzeltmelerden Sonraki Tutar																											0	0		
Transferler																									549.043.489	549.043.489	-	0	0	
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)													8.423.201		22.862.957											-	-404.179.408	-404.179.408		
Dönem Karı (Zararı)																										435.461.108	0	0		
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)																											0	0		
Sermaye Artırımı		124.608.000																							-124.608.000		0	0		
Sermaye Azaltımı																											0	0		
Sermaye Avansı																											0	0		
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi																											0	0		
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi																											0	0		
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları																											0	0		
Kar Payları																											0	0		
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																											0	0		
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)						-1.051.339																	1.051.339		-1.051.339	-1.051.339	-1.051.339	-1.051.339		
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																											0	0		
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması																											0	0		
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış																											0	0		
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler																											0	0		
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları																											0	0		
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanana Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																											0	0		
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanana Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																											0	0		
Forward Süreğresinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanana Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																											0	0		
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanana Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																											0	0		
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)																											0	0		
Dönem Sonu Bakıyeler		554.699.850	121.877.344	870.289.152		-5.643.750	50.712.389	-4.109.167					15.793.472		-31.839.965									117.744.396	54.696.807	2.307.613.393	435.461.108	-	3.615.219.813	3.615.219.813

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Basi Bakıyeler		554.699.850	121.877.344	870.289.152		-219.131	50.712.389	-4.109.167					15.768.639		-22.389.631									112.319.777	54.696.807	2.313.038.012	458.444.388	-	3.607.213.978	3.607.213.978
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																											0	0		
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																														

[illegible]