



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Eylül 2021 Bireysel Mali Tablo ve Dipnotlar



Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	207.884.457	136.990.130
Finansal Yatırımlar	5	10.625.221	8.403.983
Ticari Alacaklar		45.901.649	63.952.909
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7,22	657.175	12.474
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	45.244.474	63.940.435
Diğer Alacaklar	8	2.938.387	1.472.456
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		2.938.387	1.472.456
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
Proje Halindeki Stoklar	12	37.069.000	397.604.468
Peşin Ödenmiş Giderler	9	12.455.593	6.698.859
Diğer Dönen Varlıklar		154.204	22.043
ARA TOPLAM		329.843.685	633.662.055
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		329.843.685	633.662.055
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar		19.046.595	16.187.911
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	22	18.033.870	15.103.118
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	1.012.725	1.084.793
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	121.275.899	112.547.450
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	5.737.180.487	5.272.407.000
Maddi Duran Varlıklar		25.516.464	26.920.472
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		3.972.662	4.383.339
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		3.972.662	4.383.339
Peşin Ödenmiş Giderler	9	41.044.120	26.822.743
Diğer Duran Varlıklar	14	2.659.617	2.073.683
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		5.959.262.689	5.462.992.152
TOPLAM VARLIKLAR		6.289.106.374	6.096.654.207
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		21.757.115	7.956.412
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7,22	8.091.636	5.396.788
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	13.665.479	2.559.624
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.709.344	1.481.208
Diğer Borçlar		266.314.235	2.179.901
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	22	265.776.731	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	537.504	2.179.901
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	5.647.784	4.030.346
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	10.403.092	7.800.912
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		437.649	339.161
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		9.965.443	7.461.751
ARA TOPLAM		924.913.488	805.170.385
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		924.913.488	805.170.385
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	1.734.812.079	1.675.979.854
Ticari Borçlar		4.519.321	4.734.096
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	4.519.321	4.734.096

Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	1.822.806	2.925.230
Uzun Vadeli Karşılıklar		686.402	630.664
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		686.402	630.664
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.741.840.608	1.684.269.844
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.666.754.096	2.489.440.229
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)		-1.714	-121.224
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.714	-121.224
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar		-1.131.362	-904.451
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		6.289.106.374	6.096.654.207

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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	256.154.477	206.572.641	118.116.971	79.205.177
Satışların Maliyeti	16	-58.487.862	-68.744.606	-22.161.847	-18.388.192
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		197.666.615	137.828.035	95.955.124	60.816.985
BRÜT KAR (ZARAR)		197.666.615	137.828.035	95.955.124	60.816.985
Genel Yönetim Giderleri	17	-20.502.294	-17.033.736	-6.760.881	-4.643.817
Pazarlama Giderleri	17	-832.200	-889.789	-131.514	-258.060
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	18.946.295	30.845.028	3.154.158	9.178.741
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	18	-15.382.593	-25.611.939	-4.088.235	-8.643.365
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		179.895.823	125.137.599	88.128.652	56.450.484
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	19	47.918.132	9.901	47.918.132	4.802
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	13	-1.139.645	-3.793.113	587.997	-1.530.438
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		226.674.310	121.354.387	136.634.781	54.924.848
Finansman Gelirleri	20	195.016.089	125.282.075	104.713.214	34.674.502
Finansman Giderleri	20	-671.692.082	-682.097.570	-175.637.913	-311.737.977
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-250.001.683	-435.461.108	65.710.082	-222.138.627
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)					
<i>Adi pay başına kazanç</i>	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)		119.510	-3.773	-53.182	-91.736
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar		-226.911	-685	-236.033	-147.586
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-226.911	-685	-236.033	-147.586
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 Olmayan

	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		413.164.943	125.192.329
Dönem Karı (Zararı)		-250.001.683	-435.461.108
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		427.802.346	551.919.364
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	3	2.350.133	2.454.268
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		5.834.394	4.835.317
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		2.257.069	2.187.047
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	20	110.010.329	105.902.533
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		354.177.883	432.818.296
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	19	-47.913.132	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		1.139.645	3.793.113
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	13	1.139.645	3.793.113
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		-48.975	-61.309
Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışlarına Neden Olan Diğer Kalemlere İlişkin Düzeltmeler	19	-5.000	-9.901
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		250.356.892	27.645.888
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-2.221.238	-2.950.574
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		25.064.802	19.021.891
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-25.014.268	11.457.565
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		13.897.373	-761.418
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		238.630.223	878.424
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-30.521.799	-12.044.163
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		269.152.022	12.922.587
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		428.157.555	144.104.144
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-14.975.220	-18.714.956
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-17.392	-196.859
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-12.609.368	-5.314.123
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları	13	-3.305.433	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	228.518
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-535.448	-1.201.777
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		-369.626.811	-279.459.987
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		-8.418.975	-17.252.098
Ödenen Faiz	6	-156.896.778	-130.113.693
Alınan Faiz		15.160.660	8.175.270
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	4	-5.398.027	-16.733.752
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		30.928.764	-159.581.781
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		34.567.536	36.711.129
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		65.496.300	-122.870.652
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	110.617.974	240.913.804
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	176.114.274	118.043.152

Cari Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Ortak Kontrolle Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi																				0	
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları																				0	
	Kar Payları																				0	
	Kar Payı Harıç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																				0	
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)			10.059.476													10.059.476		-10.059.476		-10.059.476	-10.059.476
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																					0
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması																					0
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış																					0
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahiplerine Yapılan İşlemler																					0
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları																					0
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıkların (Yükümlülükleri) veya Gerçek Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar																					0
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıkların (Yükümlülükleri) veya Gerçek Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar																					0
	Forward Sözleşmesinin Forward Biliminin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıkların (Yükümlülükleri) veya Gerçek Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar																					0
	Yabancı Para Alım Satım İşlemlerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıkların (Yükümlülükleri) veya Gerçek Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar																					0
	Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)																					0
	Dönem Sonu Bakımları	805.000.000	121.877.344	870.289.152	-	10.276.607	-4.109.167	50.873.176	-1.714	-1.131.362	22.588.210	-4.333.279	-	-	-	-	122.379.253	54.696.807	1.844.534.148	250.001.683	3.622.352.278	3.622.352.278