

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2019 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Akfen GYO Bireysel SPK Raporu - 30 Haziran 2019

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	GÜNEY BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

Ara Dönem Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

Giriş

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") 30 Haziran 2019 tarihli ilişikteki ara dönem bireysel finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, bireysel özkaynak değişim tablosunun ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem bireysel finansal tablolara 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 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 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 finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem bireysel finansal tabloların, Şirket'in 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunun, bireysel finansal performansının ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin bireysel nakit akışlarının Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Seda Akkuş Tecer, SMMM

Sorumlu Denetçi

7 Ağustos 2019

İstanbul, Türkiye

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	59.028.169	678.494
Ticari Alacaklar		21.124.431	6.608.755
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3 ve 6	4.982.240	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	16.142.191	6.608.755
Stoklar	12	12.374.880	146.672.417
Peşin Ödenmiş Giderler	17	1.341.447	208.475
Diğer Dönen Varlıklar	18	7.716.023	7.049.207
ARA TOPLAM		101.584.950	161.217.348
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		101.584.950	161.217.348
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	8	182.626.220	145.079.312
Ticari Alacaklar		71.433.110	75.422.186
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3 ve 6	71.433.110	75.422.186
Diğer Alacaklar		139.301	139.301
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	139.301	139.301
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	889.606.570	882.965.938
Maddi Duran Varlıklar	10	50.664	56.733
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		4.568	6.392
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	4.568	6.392
Peşin Ödenmiş Giderler	17	1.826.598	1.796.733
Diğer Duran Varlıklar	18	20.659.791	16.586.161
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.166.346.822	1.122.052.756
TOPLAM VARLIKLAR		1.267.931.772	1.283.270.104
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		92.278.034	83.367.903
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		92.278.034	83.367.903
Banka Kredileri	5	86.473.921	83.367.903
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	5.804.113	0
Ticari Borçlar		11.905.426	45.749.914
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3 ve 6	10.980.713	45.031.689
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	924.713	718.225
Diğer Borçlar		207.864	4.528.911
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3 ve 7	0	1.759.204
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	207.864	2.769.707
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	17	27.143.969	45.754.388
Kısa Vadeli Karşılıklar		148.288	119.640
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16	148.288	119.640
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15 ve 18	0	1.800.675
ARA TOPLAM		131.683.581	181.321.431
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		131.683.581	181.321.431
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		785.924.348	716.305.696
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		785.924.348	716.305.696
Banka Kredileri	5	568.748.915	543.305.575
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	30.095.174	0
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları	5	187.080.259	173.000.121
Diğer Borçlar		90.785	26.607.009
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	90.785	26.607.009
Uzun Vadeli Karşılıklar		255.055	215.255
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	255.055	215.255
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	15 ve 18	0	4.286.833
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		786.270.188	747.414.793

TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		917.953.769	928.736.224
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		349.978.003	354.533.880
Ödenmiş Sermaye	19	184.000.000	184.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	19	317.344	317.344
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	5 ve 19	20.763.729	20.763.729
Geri Alınmış Paylar (-)	19	-5.605.354	-5.605.354
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	19	58.880.000	58.880.000
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.609.501	5.609.501
Yasal Yedekler	19	4.147	4.147
Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler	19	5.605.354	5.605.354
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		95.859.953	122.722.258
Net Dönem Karı veya Zararı		-9.847.170	-32.153.598
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		349.978.003	354.533.880
TOPLAM KAYNAKLAR		1.267.931.772	1.283.270.104

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2018 - 30.06.2018
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	20	369.803.538	12.303.839	361.158.800	6.439.893
Satışların Maliyeti	20	-301.576.023	-2.317.363	-296.851.416	-1.266.378
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		68.227.515	9.986.476	64.307.384	5.173.515
BRÜT KAR (ZARAR)		68.227.515	9.986.476	64.307.384	5.173.515
Genel Yönetim Giderleri	21	-1.812.184	-1.764.503	-808.583	-937.645
Pazarlama Giderleri	21	-848.066	-2.949.904	-848.066	-1.772.751
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	192.104	1.236	151.164	664
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-7.250	-235.451	-7.250	-207.447
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		65.752.119	5.037.854	62.794.649	2.256.336
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		65.752.119	5.037.854	62.794.649	2.256.336
Finansman Gelirleri	23	4.770.038	2.576.738	1.958.868	1.346.206
Finansman Giderleri	24	-80.369.327	-103.615.763	-38.113.204	-55.488.025
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-9.847.170	-96.001.171	26.640.313	-51.885.483
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	25	0	0	0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-9.847.170	-96.001.171	26.640.313	-51.885.483
DÖNEM KARI (ZARARI)		-9.847.170	-96.001.171	26.640.313	-51.885.483
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-9.847.170	-96.001.171	26.640.313	-51.885.483
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	26	-0,05000000	-0,52000000	0,14000000	-0,28000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	26	0,01000000	-0,30000000	0,10000000	-0,17000000
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0	0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0	0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-9.847.170	-96.001.171	26.640.313	-51.885.483
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-9.847.170	-96.001.171	26.640.313	-51.885.483

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			102.654.408	-34.779.116
Dönem Karı (Zararı)			-9.847.170	-96.001.171
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			79.574.368	107.569.420
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	20 ve 21		12.847	13.329
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			3.071	64.779
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			68.448	64.189
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	16		68.448	64.189
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	23 ve 24		32.931.087	25.207.290
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler			47.355.129	81.850.452
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler			-796.214	369.381
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			32.927.210	-46.277.873
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-41.890.586	-11.819.199
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	12		134.297.537	-90.480.507
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-33.844.488	12.258.431
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-19.731.971	43.054.319
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-5.903.282	709.083
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			102.654.408	-34.709.624
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	16		0	-69.492
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-462.019	-191.287
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10 ve 11		-4.954	-5.084
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9		-457.065	-186.203
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-43.839.643	89.502.296
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	5		0	170.000.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-23.792.161	-62.005.110
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5		-23.792.161	-62.005.110
Ödenen Faiz	5		-22.636.479	-19.282.951
Alınan Faiz			2.588.997	790.357
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			58.352.746	54.531.893
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			58.352.746	54.531.893
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		678.531	1.120.603
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		59.031.277	55.652.496

</

Cari Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Kar Payı Hariç 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 Çıkartılması															
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış															
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle 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 Taahhüdün 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 Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün 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 Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															
Dönem Sonu Bakiyeler			184.000.000	317.344	20.763.729	-5.605.354	58.880.000				5.609.501	95.859.953	-9.847.170	349.978.003		349.978.003