

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2019 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Akfen GYO Bireysel SPK Raporu - 30 Eylül 2019

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	41.774.316	678.494
Ticari Alacaklar		15.285.518	6.608.755
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3 ve 6	9.900	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	15.275.618	6.608.755
Stoklar	12	6.080.541	146.672.417
Peşin Ödenmiş Giderler	17	603.645	208.475
Diğer Dönen Varlıklar	18	5.425.441	7.049.207
ARA TOPLAM		69.169.461	161.217.348
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		69.169.461	161.217.348
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	8	185.079.312	145.079.312
Ticari Alacaklar		67.815.259	75.422.186
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3 ve 6	67.815.259	75.422.186
Diğer Alacaklar		131.655	139.301
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	131.655	139.301
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	889.934.136	882.965.938
Maddi Duran Varlıklar	10	45.164	56.733
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		3.640	6.392
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	3.640	6.392
Peşin Ödenmiş Giderler	17	1.692.387	1.796.733
Diğer Duran Varlıklar	18	25.646.604	16.586.161
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.170.348.157	1.122.052.756
TOPLAM VARLIKLAR		1.239.517.618	1.283.270.104
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		87.017.435	83.367.903
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		87.017.435	83.367.903
Banka Kredileri	5	80.950.674	83.367.903
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	6.066.761	0
Ticari Borçlar		20.086.697	45.749.914
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3 ve 6	19.239.095	45.031.689
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	847.602	718.225
Diğer Borçlar		698.042	4.528.911
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3 ve 7	346.570	1.759.204
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	351.472	2.769.707
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	17	7.969.441	45.754.388
Kısa Vadeli Karşılıklar		163.117	119.640
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16	163.117	119.640
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15 ve 18	0	1.800.675
ARA TOPLAM		115.934.732	181.321.431
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		115.934.732	181.321.431
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		751.602.877	716.305.696
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		751.602.877	716.305.696
Banka Kredileri	5	526.837.108	543.305.575
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	30.095.174	0
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları	5	194.670.595	173.000.121
Diğer Borçlar		0	26.607.009
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	0	26.607.009
Uzun Vadeli Karşılıklar		265.127	215.255
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	265.127	215.255
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	15 ve 18	0	4.286.833
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		751.868.004	747.414.793

TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		867.802.736	928.736.224
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		371.714.882	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	-9.991.969	-5.605.354
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	19	58.880.000	58.880.000
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		9.996.116	5.609.501
Yasal Yedekler	19	4.147	4.147
Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler	19	9.991.969	5.605.354
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		91.473.338	122.722.258
Net Dönem Karı veya Zararı		16.276.324	-32.153.598
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		371.714.882	354.533.880
TOPLAM KAYNAKLAR		1.239.517.618	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 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2018 - 30.09.2018
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	20	394.946.177	24.265.883	25.142.639	11.962.044
Satışların Maliyeti	20	-311.704.134	-3.951.606	-10.128.111	-1.634.243
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		83.242.043	20.314.277	15.014.528	10.327.801
BRÜT KAR (ZARAR)		83.242.043	20.314.277	15.014.528	10.327.801
Genel Yönetim Giderleri	21	-2.699.018	-2.411.280	-886.834	-646.777
Pazarlama Giderleri	21	-1.728.178	-3.985.739	-880.112	-1.035.835
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	192.163	190.022	59	188.786
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-23.616	-272.135	-16.366	-36.684
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		78.983.394	13.835.145	13.231.275	8.797.291
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		78.983.394	13.835.145	13.231.275	8.797.291
Finansman Gelirleri	23	37.734.770	4.879.021	32.964.731	2.302.283
Finansman Giderleri	24	-100.441.840	-271.754.133	-20.072.513	-168.138.370
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		16.276.324	-253.039.967	26.123.493	-157.038.796
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)		16.276.324	-253.039.967	26.123.493	-157.038.796
DÖNEM KARI (ZARARI)		16.276.324	-253.039.967	26.123.493	-157.038.796
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		16.276.324	-253.039.967	26.123.493	-157.038.796
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	26	0,09000000	-1,38000000	0,14000000	-0,85000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)	26	0,14000000	-0,86000000	0,14000000	-0,54000000
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)		16.276.324	-253.039.967	26.123.493	-157.038.796
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		16.276.324	-253.039.967	26.123.493	-157.038.796

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		111.094.401	-48.109.346
Dönem Karı (Zararı)		16.276.324	-253.039.967
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		59.682.497	269.995.128
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	20 ve 21	19.275	20.644
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		3.071	75.087
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		93.349	71.774
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	16	93.349	71.774
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	23 ve 24	50.971.005	37.322.032
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		9.392.012	231.730.962
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		-796.215	774.629
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		35.135.580	-64.995.015
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-33.828.767	-5.068.508
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		7.646	-4.289
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	12	140.591.876	-125.504.601
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-25.663.217	27.837.777
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-38.244.458	45.746.424
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-7.727.500	-8.001.818
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		111.094.401	-48.039.854
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	16	0	-69.492
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-789.585	-498.095
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10 ve 11	-4.954	-25.929
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-784.631	-472.166
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-69.205.923	68.805.457
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	0	170.000.000
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları	19	-4.386.615	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-35.846.691	-73.382.419
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-35.846.691	-73.382.419
Ödenen Faiz	5	-32.487.226	-29.804.883
Alınan Faiz		3.514.609	1.992.759
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		41.098.893	20.198.016
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		41.098.893	20.198.016
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	678.531	1.120.603
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	41.777.424	21.318.619

		Dipnot Referansı	Özkaynaklar												
			Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar											Kontrol Gücü Olmayan Paylar	
			Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikmiş Karlar				
								Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Risiken Korunma Kazanç / Kayıpları		Yeniden Değerleme ve Sınıflandırmaya Kazanç / Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Kar Zararı		
Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Dönem Başı Baklıyolar	184.000.000	317.344	0	-5.605.354	58.880.000				5.609.501	114.470.594	8.251.664	365.923.748		365.923.748
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler														
	Diğer Düzeltmeler														
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar														
	Transferler									8.251.664		-8.251.664	0		0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)											-253.039.967	-253.039.967		-253.039.967
	Dönem Kar (Zararı)														
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														
	Sermaye Artırımı														
	Sermaye Azaltımı														
	Sermaye Avansı														
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları														
	Kar Payları														
	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 Çıkarılması														
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları				20.763.729									20.763.729	
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) 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 Baklıyolar		184.000.000	317.344	20.763.729	-5.605.354	58.880.000				5.609.501	122.722.258	-253.039.967	133.647.511		133.647.511
Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Dönem Başı Baklıyolar	184.000.000	317.344	20.763.729	-5.605.354	58.880.000				5.609.501	122.722.258	-32.153.598	354.533.880		354.533.880
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler										5.291.293		5.291.293		5.291.293
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler														
	Diğer Düzeltmeler														
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar	184.000.000	317.344	20.763.729	-5.605.354	58.880.000				5.609.501	128.013.551	-32.153.598	359.825.173		359.825.173
	Transferler										-32.153.598	32.153.598	0		0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)												16.276.324	16.276.324	16.276.324
	Dönem Kar (Zararı)														
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														
	Sermaye Artırımı														
	Sermaye Azaltımı														
	Sermaye Avansı														
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları														
	Kar Payları														

Cari Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler															
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)					-4.386.615					4.386.615	-4.386.615		-4.386.615		-4.386.615
	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 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	-9.991.969	58.880.000				9.996.116	91.473.338	16.276.324	371.714.882		371.714.882