

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2020 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Akfen GYO Konsolide SPK Raporu - 31 Mart 2020

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	5.308.291	25.589.571
Finansal Yatırımlar	5	3.535.832	7.574.011
Ticari Alacaklar		12.038.673	20.199.891
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		9.900	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	12.028.773	20.199.891
Diğer Alacaklar		6.997	84.504
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	6.997	84.504
Stoklar	12	1.443.826	2.767.634
Peşin Ödenmiş Giderler	17	2.633.738	1.419.718
Diğer Dönen Varlıklar	18	12.003.115	13.452.761
ARA TOPLAM		36.970.472	71.088.090
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		36.970.472	71.088.090
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	5	38.084.202	82.635.732
Ticari Alacaklar		0	0
Diğer Alacaklar		67.282.565	42.181.028
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	67.282.565	42.181.028
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	2.344.980.576	2.415.094.949
Maddi Duran Varlıklar	10	99.431	50.398
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		38.297	39.214
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	38.297	39.214
Peşin Ödenmiş Giderler	17	9.425.925	9.883.769
Ertelenmiş Vergi Varlığı	25	17.313.787	10.467.115
Diğer Duran Varlıklar	18	10.673.565	31.495.452
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		2.487.898.348	2.591.847.657
TOPLAM VARLIKLAR		2.524.868.820	2.662.935.747
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		371.662.212	155.376.391
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		371.662.212	155.376.391
Banka Kredileri	6	151.042.774	145.277.221
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	9.922.900	10.099.170
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları	6	210.696.538	0
Ticari Borçlar		20.638.483	21.693.241
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4 ve 7	18.799.748	20.023.284
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	1.838.735	1.669.957
Diğer Borçlar		6.927.432	10.014.604
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	4 ve 8	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	6.927.432	10.014.604
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	17	4.434.369	1.560.610
Kısa Vadeli Karşılıklar		446.695	438.638
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16	446.695	438.638
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15 ve 18	0	0
ARA TOPLAM		404.109.191	189.083.484
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		404.109.191	189.083.484
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.163.358.858	1.349.314.418
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.163.358.858	1.349.314.418
Banka Kredileri	6	1.122.164.315	1.105.746.369
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	41.194.543	40.999.158
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları	6	0	202.568.891
Diğer Borçlar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	0	0
Uzun Vadeli Karşılıklar		323.464	312.896

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	323.464	312.896
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	159.102.631	164.681.227
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	15 ve 18	0	0
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.322.784.953	1.514.308.541
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.726.894.144	1.703.392.025
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		776.477.316	934.583.308
Ödenmiş Sermaye	19	184.000.000	184.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	19	317.344	317.344
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	6 ve 19	20.763.729	20.763.729
Geri Alınmış Paylar (-)	19	-9.991.969	-9.991.969
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	19	58.880.000	58.880.000
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		53.748.727	53.748.727
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-2.496.661	25.922.296
Yabancı Para Çevrim Farkları		-2.496.661	25.922.296
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		9.996.116	9.996.116
Yasal Yedekler	19	4.147	4.147
Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler	19	9.991.969	9.991.969
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		590.947.065	425.591.512
Net Dönem Karı veya Zararı		-129.687.035	165.355.553
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		21.497.360	24.960.414
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		797.974.676	959.543.722
TOPLAM KAYNAKLAR		2.524.868.820	2.662.935.747

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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	20	21.471.274	22.752.034
Satışların Maliyeti	20	-2.921.902	-5.837.187
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		18.549.372	16.914.847
BRÜT KAR (ZARAR)		18.549.372	16.914.847
Genel Yönetim Giderleri	21	-2.400.928	-2.210.387
Pazarlama Giderleri	21	-50.650	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	56.184	440.583
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-48.353	-61.233
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		16.105.625	15.083.810
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		16.105.625	15.083.810
Finansman Gelirleri	23	909.887	28.455.584
Finansman Giderleri	24	-161.892.178	-62.117.642
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-144.876.666	-18.578.248
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		13.237.712	-5.963.476
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	25	0	-2.045.197
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	25	13.237.712	-3.918.279
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-131.638.954	-24.541.724
DÖNEM KARI (ZARARI)		-131.638.954	-24.541.724
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-1.951.919	-84.717
Ana Ortaklık Payları		-129.687.035	-24.457.007
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç</i>	26	-0,70000000	-0,13000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç</i>	26	-0,45000000	-0,06000000
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-29.930.092	29.011.770
Yabancı Para Çevrim Farkları		-29.930.092	29.011.770
Yabancı Para Çevrim Farklarından Kazançlar (Kayıplar)		-29.930.092	29.011.770
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-29.930.092	29.011.770
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-161.569.046	4.470.046
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-3.463.054	-361.133
Ana Ortaklık Payları		-158.105.992	4.831.179

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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		23.267.749	130.155.139
Dönem Karı (Zararı)		-131.638.954	-24.541.724
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		146.128.962	35.012.129
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	20 ve 21	7.884	11.940
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	22 ve 24	5.146	9.373
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		18.625	5.093
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	16	18.625	5.093
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	23 ve 24	29.981.547	26.105.328
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		129.353.472	3.153.471
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	25	-13.237.712	5.963.476
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		0	-236.552
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		20.971.460	121.530.253
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		8.161.218	-23.353.132
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-3.618.003	-1.661.618
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	12	1.323.808	-137.202.365
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.054.758	-43.604.636
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		15.374.581	341.049.959
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		784.614	-13.697.955
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		35.461.468	132.000.658
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-12.193.719	-1.845.519
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-442.588	-287.702
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-56.000	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-386.588	-287.702
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-43.109.177	-36.885.991
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-73.655.974	-16.122.564
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	-73.655.974	-16.122.564
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	-2.581.835	-2.330.972
Ödenen Faiz	6	-19.238.712	-20.178.941
Alınan Faiz		226.722	1.746.486
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		52.140.622	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-20.284.016	92.981.446
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-20.284.016	92.981.446
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	25.592.340	993.522
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	5.308.324	93.974.968

		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 / Iskontoları	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	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 / Kayıplar	Yabancı Para Çevrim Farkları	Risikten Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı					
Önceki Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019	Özkaynaklar Değişim Tablosu																		
	Özkaynaklar Değişim Tablosu																		
	Dönem Başı Bakıyeler		184.000.000	317.344		-5.605.354	58.880.000	53.748.727		-17.518.793				5.609.501	320.194.513	104.492.321	724.881.989	19.113.856	743.995.944
	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													104.492.321	-104.492.321	0		0	
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)									29.288.186					-24.457.007	4.831.179	-361.133	4.470.046	
	Dönem Karı (Zararı)																		
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)																		
	Sermaye Artırımı																		
	Sermaye Azaltımı																		
	Sermaye Avansı																		
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi																		
	Ortak Kontrolde Tabi 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 Bazılı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																		
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması																		
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlandırılmış Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış																	0	
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler																		
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları				20.763.729													0	
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar)) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünü) 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 (Yükümlülüğünü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																			
Forward Sürelesmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünü) 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 (Yükümlülüğünü) 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 Bakıyeler		184.000.000	317.344	20.763.729	-5.605.354	58.880.000	53.748.727		11.769.393				5.609.501	424.686.834	-24.457.007	729.713.167	18.752.723	748.465.890	
Özkaynaklar Değişim Tablosu																			
Özkaynaklar Değişim Tablosu																			
Dönem Başı Bakıyeler		184.000.000	317.344	20.763.729	-9.991.969	58.880.000	53.748.727		25.922.296				9.996.116	425.591.512	165.355.553	934.583.308	24.960.414	959.543.722	
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																		0	
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																			
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																			
Hatalara İlişkin Düzeltmeler																			
Diğer Düzeltmeler																			
Düzeltmelerden Sonraki Tutar																		0	
Transferler														165.355.553	-165.355.553	0		0	
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)									-28.418.957						-129.687.035	-158.105.992	-3.463.054	-161.569.046	
Dönem Karı (Zararı)																			
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)																			
Sermaye Artırımı																			
Sermaye Azaltımı																			
Sermaye Avansı																			
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi																			
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi																			
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları																			
Kar Payları																			

Cari Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																	
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																	0
	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 Gerçekle 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 Gerçekle 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 Gerçekle 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 Gerçekle 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	53.748.727	-2.496.661	9.996.116	590.947.065	-129.687.035	776.477.316	21.497.360	797.974.676			