

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2020 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Akfen GYO Bireysel SPK Raporu - 30 Haziran 2020

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 Anonim Şirketi ("Şirket") 30 Haziran 2020 tarihli ilişikteki ara dönem finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve 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 Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem 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.

İşletmenin Sürekliliğiyle İlgili Önemli Belirsizlik

Şirket'in 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla net dönem zararı 126.227.992 TL olup, aynı tarih itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varlıklarını 319.380.879 TL tutarında aşmaktadır. Bu durum işletmenin sürekliliğinin devamına ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek önemli bir belirsizliğin varlığını göstermektedir. Şirket yönetiminin bu konulara yönelik planları 2.1'no'lu finansal tablo dipnotunda açıklanmıştır. Bu husus, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

Dikkat Çekilen Hususlar

Koronavirüs salgını sebebiyle etkilenen faaliyetler ile ilgili olarak Şirket'in açıklamalarının olduğu 27 ve 31'no'lu dipnota dikkat çekeriz.

Diğer Husus

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, konsolide olmayan (bireysel) finansal tabloların muhasebe esaslarını açıklayan 2'no'lu finansal tablo dipnotuna dikkatinizi çekeriz. Türkiye Finansal Raporlama Standardı 10 uyarınca, bağlı ortaklıkları olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Bu çerçevede Şirket, 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tablolarını da ayrıca hazırlamış olup, söz konusu konsolide finansal tablolar üzerindeki bağımsız denetçi raporumuz 11 Ağustos 2020 tarihinde düzenlenmiş ve olumlu sonuç açıklanmıştır. İlişikteki bireysel finansal tablolar ise, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, bireysel finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal tabloların, Şirket'in 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren 6 aylık döneme ilişkin nakit akışlarının Türkiye Finansal Raporlama 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

Mehmet Can Altıntaş, SMMM

Sorumlu Denetçi

11 Ağustos 2020

İstanbul, Türkiye

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	20.808.461	24.601.022
Ticari Alacaklar		1.116.546	7.774.692
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		9.900	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	1.106.646	7.774.692
Stoklar	12	1.156.946	2.475.587
Peşin Ödenmiş Giderler	17	1.252.844	271.653
Diğer Dönen Varlıklar	18	2.683.407	4.336.819
ARA TOPLAM		27.018.204	39.459.773
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		27.018.204	39.459.773
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	8	201.449.312	195.829.312
Ticari Alacaklar		76.848.107	70.473.925
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3 ve 6	76.848.107	70.473.925
Diğer Alacaklar		14.769.792	137.665
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	14.769.792	137.665
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	1.005.361.623	1.005.143.145
Maddi Duran Varlıklar	10	85.287	39.664
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		878	2.712
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	878	2.712
Peşin Ödenmiş Giderler	17	2.058.524	2.763.116
Diğer Duran Varlıklar	18	4.750.765	25.497.992
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.305.324.288	1.299.887.531
TOPLAM VARLIKLAR		1.332.342.492	1.339.347.304
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		325.065.462	92.626.855
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		325.065.462	92.626.855
Banka Kredileri	5	99.649.234	86.320.584
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	6.265.938	6.306.271
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları		219.150.290	0
Ticari Borçlar		19.357.266	20.794.204
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3 ve 6	18.459.200	20.023.284
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	898.066	770.920
Diğer Borçlar		341.479	519.595
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3 ve 7	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	341.479	519.595
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	17	1.610.110	1.560.610
Kısa Vadeli Karşılıklar		24.766	161.171
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16	24.766	161.171
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15 ve 18	0	0
ARA TOPLAM		346.399.083	115.662.435
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		346.399.083	115.662.435
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		676.874.050	788.386.616
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		676.874.050	788.386.616
Banka Kredileri	5	645.996.163	555.722.551
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	30.877.887	30.095.174
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları	5	0	202.568.891
Diğer Borçlar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	0	0
Uzun Vadeli Karşılıklar		311.994	312.896
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	311.994	312.896
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	15 ve 18	0	0

TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		677.186.044	788.699.512
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.023.585.127	904.361.947
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		308.757.365	434.985.357
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	-9.991.969
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	19	58.880.000	58.880.000
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		171.020.137	91.473.338
Net Dönem Karı veya Zararı		-126.227.992	79.546.799
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		308.757.365	434.985.357
TOPLAM KAYNAKLAR		1.332.342.492	1.339.347.304

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2019 - 30.06.2019
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	20	9.904.150	369.803.538	897.400	361.158.800
Satışların Maliyeti	20	-2.061.250	-301.576.023	-467.662	-296.851.416
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		7.842.900	68.227.515	429.738	64.307.384
Finans Sektörü Faaliyetleri Hasılatı				0	0
Finans Sektörü Faaliyetleri Maliyeti				0	0
FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN BRÜT KAR (ZARAR)				0	0
BRÜT KAR (ZARAR)		7.842.900	68.227.515	429.738	64.307.384
Genel Yönetim Giderleri	21	-1.935.275	-1.812.184	-833.435	-808.583
Pazarlama Giderleri	21	-53.324	-848.066	-2.674	-848.066
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	176.952	192.104	153.217	151.164
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-38	-7.250	0	-7.250
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		6.031.215	65.752.119	-253.154	62.794.649
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		6.031.215	65.752.119	-253.154	62.794.649
Finansman Gelirleri	23	2.638.235	4.770.038	1.333.250	1.958.868
Finansman Giderleri	24	-134.897.442	-80.369.327	-66.725.488	-38.113.204
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-126.227.992	-9.847.170	-65.645.392	26.640.313
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	25	0	0	0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	0		
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		0	0		
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-126.227.992	-9.847.170	-65.645.392	26.640.313
DÖNEM KARI (ZARARI)		-126.227.992	-9.847.170	-65.645.392	26.640.313
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0		
Ana Ortaklık Payları		-126.227.992	-9.847.170	-65.645.392	26.640.313
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	26	-0,69000000	-0,05000000	-0,36000000	0,14000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)	26	-0,45000000	0,01000000	-0,22000000	0,11000000
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar				0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
Yabancı Para Çevrim Farkları				0	0
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)				0	0
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklara İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				0	0
Nakit Akış Riskinden Korunmaya İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				0	0
Yurtdışındaki İşletmeye İlişkin Net Yatırım Riskinden Korunma ile İlgili Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				0	0
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişikliklere İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				0	0
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişikliklere İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				0	0
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişikliklere İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılacak Paylar				0	0

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler				0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0	0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-126.227.992	-9.847.170	-65.645.392	26.640.313
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0		
Ana Ortaklık Payları		-126.227.992	-9.847.170	-65.645.392	26.640.313

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		26.481.318	104.855.872
Dönem Karı (Zararı)		-126.227.992	-9.847.170
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		140.652.521	79.574.368
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	20 ve 21	12.211	12.847
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-1.594	3.071
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-33.644	68.448
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	16	-33.644	68.448
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	23 ve 24	41.050.451	32.931.087
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		99.625.097	47.355.129
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		0	-796.214
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		12.160.452	35.128.674
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		2.563.800	-41.890.586
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	12	1.318.641	134.297.537
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.436.938	-33.844.488
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		2.223.036	-17.530.507
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		7.491.913	-5.903.282
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		26.584.981	104.855.872
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	16	-103.663	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-5.894.478	-462.019
İştiraklar ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları	8	-5.620.000	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10 ve 11	-56.000	-4.954
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-218.478	-457.065
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-24.380.995	-46.041.107
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	0	0
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları	19	0	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-12.307.971	-23.792.161
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-12.307.971	-23.792.161
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-2.351.652	-2.201.464
Ödenen Faiz	5	-10.003.783	-22.636.479
Alınan Faiz		282.411	2.588.997
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-3.794.155	58.352.746
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-3.794.155	58.352.746
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	24.603.791	678.531
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	20.809.636	59.031.277

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

</

Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	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															
	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 Bakıyalar			184.000.000	317.344	20.763.729	-9.991.969	58.880.000				9.996.116	171.020.137	-126.227.992	308.757.365		308.757.365