



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2022 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Akfen GYO Bireysel SPK Raporu - 31 Mart 2022



Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	69.090.055	45.341.273
Ticari Alacaklar		33.365.657	29.180.871
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3 ve 7	3.734.656	7.193.452
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	29.631.001	21.987.419
Diğer Alacaklar		3.259.005	2.794.338
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	3.259.005	2.794.338
Peşin Ödenmiş Giderler	17	4.045.379	1.057.515
Diğer Dönen Varlıklar	18	15.713.896	17.187.695
ARA TOPLAM		125.473.992	95.561.692
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		125.473.992	95.561.692
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	9	322.123.912	322.123.912
Ticari Alacaklar		181.904.632	161.876.961
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3 ve 7	181.904.632	161.876.961
Diğer Alacaklar		4.573.927	14.793.993
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	4.573.927	14.793.993
Türev Araçlar		28.031.829	0
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	6	28.031.829	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	2.941.847.582	2.941.512.905
Maddi Duran Varlıklar	11	3.537.823	4.085.362
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		42.157	46.339
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	42.157	46.339
Peşin Ödenmiş Giderler	17	2.623.623	3.713.799
Diğer Duran Varlıklar	18	4.067.862	7.474.243
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		3.488.753.347	3.455.627.514
TOPLAM VARLIKLAR		3.614.227.339	3.551.189.206
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		79.997.079	73.272.135
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		79.997.079	73.272.135
Banka Kredileri	5	73.289.091	64.632.858
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	6.707.988	8.639.277
Ticari Borçlar		8.946.165	5.547.706
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3 ve 7	3.680.137	3.429.269
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	5.266.028	2.118.437
Diğer Borçlar		1.611.520	4.690.114
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	1.611.520	4.690.114
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	17	1.044.190	1.058.440
Kısa Vadeli Karşılıklar		383.131	132.311
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16	383.131	132.311
ARA TOPLAM		91.982.085	84.700.706
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		91.982.085	84.700.706
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		854.893.152	776.751.211
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		854.893.152	776.751.211
Banka Kredileri	5	816.527.692	740.401.291
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	38.365.460	36.349.920
Ticari Borçlar		10.016.574	10.477.760
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3 ve 7	10.016.574	10.477.760
Türev Araçlar		0	5.169.338
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	6	0	5.169.338
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	17	52.250	52.250
Uzun Vadeli Karşılıklar		394.283	359.111

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	394.283	359.111
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		865.356.259	792.809.670
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		957.338.344	877.510.376
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.656.888.995	2.673.678.830
Ödenmiş Sermaye	19	1.300.000.000	1.300.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	19	317.344	317.344
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	19	224.652.687	224.652.687
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		6.178	6.178
Yasal Yedekler	19	6.178	6.178
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		1.148.702.621	69.185.822
Net Dönem Karı veya Zararı		-16.789.835	1.079.516.799
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.656.888.995	2.673.678.830
TOPLAM KAYNAKLAR		3.614.227.339	3.551.189.206

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	20	33.120.759	6.803.560
Satışların Maliyeti	20	-1.507.721	-544.530
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		31.613.038	6.259.030
BRÜT KAR (ZARAR)		31.613.038	6.259.030
Genel Yönetim Giderleri	21	-2.588.552	-1.529.318
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	115.256	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-48.257	-36.275
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		29.091.485	4.693.437
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		29.091.485	4.693.437
Finansman Gelirleri	23	36.372.031	1.607.696
Finansman Giderleri	24	-82.253.351	-87.464.813
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-16.789.835	-81.163.680
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	25	0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	25	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-16.789.835	-81.163.680
DÖNEM KARI (ZARARI)		-16.789.835	-81.163.680
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-16.789.835	-81.163.680
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	-0,01000000	-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	-0,27000000
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-16.789.835	-81.163.680
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-16.789.835	-81.163.680

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		44.419.133	13.238.765
Dönem Karı (Zararı)		-16.789.835	-81.163.680
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		48.774.943	89.662.508
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	20 ve 21	562.228	24.722
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		14.042	23
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		285.992	16.038
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	16	285.992	16.038
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	23 ve 24	11.005.628	16.128.411
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		70.108.220	73.493.314
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-33.201.167	0
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	6	-33.201.167	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		4.950.283	4.739.937
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-2.382.812	-3.067.402
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-567.900	0
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		2.937.273	2.049.027
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		1.981.230	7.881.981
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		2.982.492	-2.123.669
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		36.935.391	13.238.765
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		7.483.742	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-256.050	-480.731.131
İştiraklar ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları		0	-480.697.760
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11 ve 12	-10.507	-26.871
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-245.543	-6.500
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-20.413.330	462.023.762
Sermaye Avanslarından Nakit Girişleri		0	450.000.002
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	26.429.548
Geri Alınan Payların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	26.429.548
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-4.420.151	0
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-2.234.517	-1.377.462
Ödenen Faiz	5	-13.831.087	-13.205.467
Alınan Faiz		72.425	177.141
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		23.749.753	-5.468.604
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		23.749.753	-5.468.604
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	45.343.833	6.810.749
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	69.093.586	1.342.145

[illegible]

Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	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			1.300.000.000	317.344	0	0	224.652.687				6.178	1.148.702.621	-16.789.835	2.656.888.995		2.656.888.995