



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide 2022 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Akfen GYO Konsolide SPK Raporu - 30 Haziran 2022



Bağımsız Denetçi Görüşü

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

Ara Dönem Konsolide Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2022 tarihli ilişikteki konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık hesap dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynaklar değişim tablosunun, konsolide nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem konsolide finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KKGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardına ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilere 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 konsolide 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 konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem konsolide 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 konsolide finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Diğer Husus

Grup'un 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolarının bağımsız denetimi ve 30 Haziran 2021 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait konsolide finansal bilgilerinin sınırlı denetimi başka bir bağımsız denetçi tarafından gerçekleştirilmiş olup, 27 Ocak 2022 tarihli bağımsız denetçi raporunda ve 2 Ağustos 2021 tarihli sınırlı denetim raporunda sırasıyla olumlu görüş ve olumlu sonuç bildirilmiştir.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

H

.Nesrin Tuncer, SMMM

Sorumlu Denetçi

2 Ağustos 2022

İstanbul, Türkiye

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	69.221.356	61.790.068
Finansal Yatırımlar	6	22.040.213	17.217.528
Ticari Alacaklar		107.192.344	50.803.979
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5 ve 9	3.870.166	7.193.452
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	9	103.322.178	43.610.527
Diğer Alacaklar		8.605.328	2.956.079
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10	8.605.328	2.956.079
Türev Araçlar		39.312.228	29.454.539
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	8	39.312.228	29.454.539
Stoklar	14	250.269	254.932
Peşin Ödenmiş Giderler	19	8.341.735	2.001.292
Diğer Dönen Varlıklar	21	25.435.102	29.801.145
ARA TOPLAM		280.398.575	194.279.562
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		280.398.575	194.279.562
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar		130.466.028	121.205.212
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10	130.466.028	121.205.212
Türev Araçlar		368.665.110	205.893.722
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	8	368.665.110	205.893.722
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	20	62.165.386	63.835.012
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	8.434.725.423	6.240.566.547
Maddi Duran Varlıklar	12	3.005.509	4.110.611
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		74.430	82.841
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	74.430	82.841
Peşin Ödenmiş Giderler	19	9.361.479	10.227.477
Ertelenmiş Vergi Varlığı	29	59.246.785	12.688.704
Diğer Duran Varlıklar	21	3.009.754	10.345.587
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		9.070.719.904	6.668.955.713
TOPLAM VARLIKLAR		9.351.118.479	6.863.235.275
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		210.569.093	170.447.739
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		210.569.093	170.447.739
Banka Kredileri	7	198.136.313	156.261.593
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	7	12.432.780	14.186.146
Ticari Borçlar		10.322.622	5.589.606
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5 ve 9	3.951.688	3.429.269
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	9	6.370.934	2.160.337
Diğer Borçlar		12.836.011	7.896.211
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	10	12.836.011	7.896.211
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	19	19.220.865	12.161.676
Kısa Vadeli Karşılıklar		916.390	446.604
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	18	916.390	446.604
ARA TOPLAM		253.864.981	196.541.836
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		253.864.981	196.541.836
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.340.815.389	1.813.638.955
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.340.815.389	1.813.638.955
Banka Kredileri	7	2.289.539.329	1.764.148.918
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	7	51.276.060	49.490.037
Ticari Borçlar		9.747.404	10.477.760
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5 ve 9	9.747.404	10.477.760
Türev Araçlar		0	9.264.188
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	8	0	9.264.188

Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	19	52.250	52.250
Uzun Vadeli Karşılıklar		412.618	359.111
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	18	412.618	359.111
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	29	635.017.715	479.749.576
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.986.045.376	2.313.541.840
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		3.239.910.357	2.510.083.676
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		6.026.575.552	4.293.282.878
Ödenmiş Sermaye	22	1.300.000.000	1.300.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	22	317.344	317.344
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	22	199.602.687	199.602.687
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)		748.235.715	274.639.686
Yabancı Para Çevrim Farkları		748.235.715	274.639.686
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		4.147	4.147
Yasal Yedekler	22	4.147	4.147
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		2.464.970.287	381.217.086
Net Dönem Karı veya Zararı		1.259.696.645	2.083.753.201
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		84.632.570	59.868.721
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		6.111.208.122	4.353.151.599
TOPLAM KAYNAKLAR		9.351.118.479	6.863.235.275

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2022 - 30.06.2022	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2021 - 30.06.2021
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	23	176.174.888	57.788.922	107.362.047	31.142.903
Satışların Maliyeti	23	-8.391.428	-6.447.049	-4.554.643	-3.442.450
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		167.783.460	51.341.873	102.807.404	27.700.453
BRÜT KAR (ZARAR)		167.783.460	51.341.873	102.807.404	27.700.453
Genel Yönetim Giderleri	24	-8.661.496	-5.533.522	-4.187.517	-2.830.016
Pazarlama Giderleri		0	-1.111	0	-1.111
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	1.405.453.891	4.112.133	1.402.269.985	17.334
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	25	-300.644	-892.821	-211.249	-834.190
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.564.275.211	49.026.552	1.500.678.623	24.052.470
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	26	0	125.182.617	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	20	-1.669.626	0	-1.520.720	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.562.605.585	174.209.169	1.499.157.903	24.052.470
Finansman Gelirleri	27	186.765.718	83.341.777	88.800.901	34.979.269
Finansman Giderleri	28	-328.778.359	-223.623.059	-142.762.133	-94.895.171
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.420.592.944	33.927.887	1.445.196.671	-35.863.432
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-139.147.710	23.439.037	-130.795.329	35.445.184
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	29	-817.895	-3.323.774	-755.479	-2.408.956
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	29	-138.329.815	26.762.811	-130.039.850	37.854.140
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		1.281.445.234	57.366.924	1.314.401.342	-418.248
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.281.445.234	57.366.924	1.314.401.342	-418.248
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		21.748.589	-2.308.510	22.955.808	-950.081
Ana Ortaklık Payları		1.259.696.645	59.675.434	1.291.445.534	531.833
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	30	0,97000000	0,19000000	0,99000000	0,00000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	30	0,97000000	0,19000000	0,99000000	0,01000000
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0	0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		476.611.289	37.360.322	470.097.305	20.295.200
Yabancı Para Çevrim Farkları		476.611.289	37.360.322	470.097.305	20.295.200
Yabancı Para Çevrim Farklarından Kazançlar (Kayıplar)		476.611.289	37.360.322	470.097.305	20.295.200
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		476.611.289	37.360.322	470.097.305	20.295.200
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.758.056.523	94.727.246	1.784.498.647	19.876.952
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		24.763.849	-2.079.047	30.058.519	-793.681
Ana Ortaklık Payları		1.733.292.674	96.806.293	1.754.440.128	20.670.633

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 30.06.2021
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		155.170.099	111.701.800
Dönem Karı (Zararı)		1.281.445.234	57.366.924
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-1.083.636.209	-10.466.337
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	23 ve 24	1.123.581	1.552.321
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		104.932	15.793
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		523.293	82.643
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	18	523.293	82.643
Pazarlıklı Satın Alım Sonucu Oluşan Kazanç ile İlgili Düzeltmeler	26	0	-125.182.617
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	27 ve 28	75.310.466	50.239.475
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		282.191.675	145.358.145
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-1.583.707.492	-59.093.060
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-1.401.814.227	0
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	27	-181.893.265	-59.093.060
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	20	1.669.626	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	29	139.147.710	-23.439.037
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-48.593.554	64.801.213
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-56.449.175	-10.645.724
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.385.566	-9.538.959
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	14	4.663	-75
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		4.002.661	1.800.355
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-10.257.757	72.451.216
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		15.491.620	10.734.400
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		149.215.471	111.701.800
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		5.954.628	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-954.915	-506.787.621
İştiraklar ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları	3	0	-506.051.343
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12 ve 13	-10.068	-681.760
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	-944.847	-54.518
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-146.784.919	413.740.190
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	22	0	26.429.548
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7	-79.246.282	-53.283.521
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7	-9.067.719	-6.004.148
Ödenen Faiz	7	-59.689.196	-56.226.380
Alınan Faiz		1.218.278	879.155
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			51.945.534
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		7.430.265	18.654.369
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		7.430.265	18.654.369
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	61.792.628	9.887.825
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	69.222.893	28.542.194

[illegible]

Cari Dönem 01.01.2022 - 30.06.2022	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 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		1.300.000.000	317.344			199.602.687	53.748.727		748.235.715		4.147	2.464.970.287	1.259.696.645	6.026.575.552	84.632.570	6.111.208.122