



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Akfen GYO Bireysel 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 Bireysel Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketi Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketi Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2022 tarihli ilişikteki bireysel finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık hesap dönemine ait bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, bireysel özkaynaklar değişim tablosunun, bireysel nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem bireysel finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem bireysel finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") 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 bireysel 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 bireysel 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 bireysel 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 bireysel 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 bireysel finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Diğer Husus

Şirket'in 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarının bağımsız denetimi ve 30 Haziran 2021 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait bireysel 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 Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	33.197.457	45.341.273
Ticari Alacaklar		41.504.492	29.180.871
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3 ve 7	3.870.166	7.193.452
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	37.634.326	21.987.419
Diğer Alacaklar		8.600.398	2.794.338
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	8.600.398	2.794.338
Peşin Ödenmiş Giderler	17	6.446.835	1.057.515
Diğer Dönen Varlıklar	18	8.006.568	17.187.695
ARA TOPLAM		97.755.750	95.561.692
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		97.755.750	95.561.692
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	9	322.123.912	322.123.912
Ticari Alacaklar		218.798.118	161.876.961
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3 ve 7	218.798.118	161.876.961
Diğer Alacaklar		161.866	14.793.993
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	161.866	14.793.993
Türev Araçlar		59.803.901	
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	6	59.803.901	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	3.808.629.717	2.941.512.905
Maddi Duran Varlıklar	11	2.980.260	4.085.362
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		37.929	46.339
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	37.929	46.339
Peşin Ödenmiş Giderler	17	2.954.122	3.713.799
Diğer Duran Varlıklar	18	4.069.456	7.474.243
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		4.419.559.281	3.455.627.514
TOPLAM VARLIKLAR		4.517.315.031	3.551.189.206
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		84.078.827	73.272.135
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		84.078.827	73.272.135
Banka Kredileri	5	77.506.302	64.632.858
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	6.572.525	8.639.277
Ticari Borçlar		9.402.727	5.547.706
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3 ve 7	3.951.507	3.429.269
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	5.451.220	2.118.437
Diğer Borçlar		592.410	4.690.114
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	592.410	4.690.114
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	17	1.062.926	1.058.440
Kısa Vadeli Karşılıklar		357.788	132.311
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16	357.788	132.311
ARA TOPLAM		95.494.678	84.700.706
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		95.494.678	84.700.706
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		878.631.409	776.751.211
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		878.631.409	776.751.211
Banka Kredileri	5	839.782.701	740.401.291
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	38.848.708	36.349.920
Ticari Borçlar		9.747.404	10.477.760
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3 ve 7	9.747.404	10.477.760
Türev Araçlar			5.169.338
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	6		5.169.338
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	17	52.250	52.250
Uzun Vadeli Karşılıklar		412.618	359.111

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	412.618	359.111
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		888.843.681	792.809.670
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		984.338.359	877.510.376
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		3.532.976.672	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		859.297.842	1.079.516.799
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.532.976.672	2.673.678.830
TOPLAM KAYNAKLAR		4.517.315.031	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 - 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	20	76.483.665	13.046.261	43.362.906	6.242.701
Satışların Maliyeti	20	-3.122.741	-1.094.486	-1.615.020	-549.956
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		73.360.924	11.951.775	41.747.886	5.692.745
BRÜT KAR (ZARAR)		73.360.924	11.951.775	41.747.886	5.692.745
Genel Yönetim Giderleri	21	-4.505.464	-2.703.648	-1.916.912	-1.174.330
Pazarlama Giderleri		0	-1.111	0	-1.111
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	865.803.058	1.777	865.687.802	1.777
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-132.434	-743.180	-84.177	-706.905
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		934.526.084	8.505.613	905.434.599	3.812.176
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		934.526.084	8.505.613	905.434.599	3.812.176
Finansman Gelirleri	23	72.124.847	3.228.905	35.752.816	1.621.209
Finansman Giderleri	24	-147.353.089	-150.014.338	-65.099.738	-62.549.525
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		859.297.842	-138.279.820	876.087.677	-57.116.140
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	43.228.401	0	43.228.401
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	25	0	43.228.401	0	43.228.401
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		859.297.842	-95.051.419	876.087.677	-13.887.739
DÖNEM KARI (ZARARI)		859.297.842	-95.051.419	876.087.677	-13.887.739
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		859.297.842	-95.051.419	876.087.677	-13.887.739
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	26	0,66000000	-0,29000000	0,67000000	-0,04000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)	26	0,66000000	-0,29000000	0,67000000	-0,04000000
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)		859.297.842	-95.051.419	876.087.677	-13.887.739
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		859.297.842	-95.051.419	876.087.677	-13.887.739

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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		49.169.984	77.573.263
Dönem Karı (Zararı)		859.297.842	-95.051.419
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-799.415.186	103.135.676
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	20 ve 21	1.123.581	49.043
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		26.209	4.361
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		278.984	82.643
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	16	278.984	82.643
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	23 ve 24	25.180.200	26.190.944
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		104.636.881	120.037.086
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-930.661.041	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	22	-865.687.802	0
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	23	-64.973.239	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	25	0	-43.228.401
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-16.776.680	69.489.006
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-31.260.911	-8.584.752
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.497.232	0
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		3.124.665	1.695.882
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		4.900.528	74.996.697
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		7.956.270	1.381.179
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		43.105.976	77.573.263
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		6.064.008	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-552.267	-506.112.648
İştiraklar ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları		0	-506.051.343
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11 ve 12	-10.069	-34.805
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-542.198	-26.500
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-60.762.556	437.494.200
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	-34.308.680	-5.450.818
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-4.734.454	-2.876.992
Ödenen Faiz	5	-21.853.269	-30.823.854
Alınan Faiz		133.847	216.314
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-12.144.839	8.954.815
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-12.144.839	8.954.815
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	45.343.833	6.810.749
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	33.198.994	15.765.564

[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 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			1.300.000.000	317.344	0	0	224.652.687				6.178	1.148.702.621	859.297.942	3.532.976.672		3.532.976.672