



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide 2023 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Akfen GYO Konsolide SPK Raporu - 30 Eylül 2023



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2023	Önceki Dönem 31.12.2022
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	227.676.409	116.541.560
Finansal Yatırımlar	6	0	18.474.109
Ticari Alacaklar		297.421.515	126.220.817
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5 ve 9	0	5.403.192
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	9	297.421.515	120.817.625
Diğer Alacaklar		50.626.442	1.381.876
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	5 ve 10	20.299.024	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10	30.327.418	1.381.876
Türev Araçlar		30.291.638	51.301.516
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	8	30.291.638	51.301.516
Stoklar	14	0	320.776
Peşin Ödenmiş Giderler		76.699.831	23.516.857
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	5 ve 19	0	17.348.018
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	19	76.699.831	6.168.839
Diğer Dönen Varlıklar	22	833.951	15.042.439
ARA TOPLAM		683.549.786	352.799.950
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	21	2.681.640.184	0
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		3.365.189.970	352.799.950
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar		212.841	155.667.518
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10	212.841	155.667.518
Türev Araçlar		0	530.436.618
Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	8	0	530.436.618
Stoklar	14	506.798.381	380.075.379
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	20	0	238.617.267
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	14.075.163.801	10.690.164.736
Maddi Duran Varlıklar	12	710.396	1.848.116
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	145.965	65.881
Peşin Ödenmiş Giderler	19	6.126.261	9.938.947
Ertelenmiş Vergi Varlığı	30	26.297.904	23.122.511
Diğer Duran Varlıklar	22	55.301.446	3.309.880
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		14.670.756.995	12.033.246.853
TOPLAM VARLIKLAR		18.035.946.965	12.386.046.803
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		550.007.709	271.671.251
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		550.007.709	271.671.251
Banka Kredileri	7	473.804.090	254.351.640
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	7	76.203.619	17.319.611
Ticari Borçlar		228.853.572	11.095.431
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5 ve 9	64.651.563	6.369.826
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	9	164.202.009	4.725.605
Diğer Borçlar		49.966.798	21.677.226
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	5 ve 10	0	1.429.324
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	10	49.966.798	20.247.902
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	19	4.113.554	3.125.256
Kısa Vadeli Karşılıklar		200.770.678	846.659
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	18	2.269.519	846.659
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	16	198.501.159	0
ARA TOPLAM		1.033.712.311	308.415.823
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler	21	566.770.025	0
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.600.482.336	308.415.823
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.959.911.402	2.482.613.164

İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.959.911.402	2.482.613.164
Banka Kredileri	7	3.810.401.950	2.426.145.123
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	7	149.509.452	56.468.041
Ticari Borçlar		2.840.995	4.844.815
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5 ve 9	2.840.995	4.844.815
Diğer Borçlar		1.136.043.625	759.701.501
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	5 ve 10	1.136.043.625	759.701.501
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	19	35.578.377	0
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.847.466	904.247
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	18	1.847.466	904.247
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	30	1.134.010.424	978.020.017
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		6.270.232.289	4.226.083.744
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		7.870.714.625	4.534.499.567
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		10.148.585.859	7.740.310.878
Ödenmiş Sermaye	23	1.300.000.000	1.300.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	23	317.344	317.344
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	23	253.621.517	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)		717.935.277	639.380.006
Yabancı Para Çevrim Farkları		717.935.277	639.380.006
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		4.147	4.147
Yasal Yedekler	23	4.147	4.147
Diğer Özkaynak Payları	23	-78.218.323	0
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		5.547.257.967	2.464.970.287
Net Dönem Karı veya Zararı		2.353.919.203	3.082.287.680
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		16.646.481	111.236.358
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		10.165.232.340	7.851.547.236
TOPLAM KAYNAKLAR		18.035.946.965	12.386.046.803

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.09.2022	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2023 - 30.09.2023	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2022 - 30.09.2022
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	24	646.930.605	362.666.570	304.068.630	186.491.682
Satışların Maliyeti	24	-22.407.893	-13.900.322	-8.089.223	-5.508.894
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		624.522.712	348.766.248	295.979.407	180.982.788
BRÜT KAR (ZARAR)		624.522.712	348.766.248	295.979.407	180.982.788
Genel Yönetim Giderleri	25	-42.549.415	-13.942.465	-23.972.585	-5.280.969
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	26	4.442.754.804	1.405.968.597	5.947.871	514.706
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	26	-2.278.082	-1.110.344	-357.047	-809.700
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		5.022.450.019	1.739.682.036	277.597.646	175.406.825
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	27	9.855.926	0	9.436.247	0
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	27	-198.501.159	0	86.722.671	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	20	80.545.033	-3.121.106	0	-1.451.480
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		4.914.349.819	1.736.560.930	373.756.564	173.955.345
Finansman Gelirleri	28	79.356.077	279.443.547	3.562.912	92.677.829
Finansman Giderleri	29	-2.074.316.833	-462.256.569	-314.802.768	-133.478.210
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		2.919.389.063	1.553.747.908	62.516.708	133.154.964
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-561.941.342	-159.420.195	-224.721.708	-20.272.485
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	30	-3.809.424	-2.058.267	-1.182.499	-1.240.372
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	30	-558.131.918	-157.361.928	-223.539.209	-19.032.113
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		2.357.447.721	1.394.327.713	-162.205.000	112.882.479
DÖNEM KARI (ZARARI)		2.357.447.721	1.394.327.713	-162.205.000	112.882.479
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		3.528.518	23.961.550	324.671	2.212.960
Ana Ortaklık Payları		2.353.919.203	1.370.366.163	-162.529.671	110.669.519
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	31	1,82000000	1,05000000	-0,13000000	0,09000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	31	1,82000000	1,05000000	-0,13000000	0,09000000
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0	0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		80.146.150	465.108.559	-68.081.866	-11.502.727
Yurtdışındaki İşletmelerin Çevrimine İlişkin Yabancı Para Çevrim Farkları		80.146.150	465.108.559	-68.081.866	-11.502.727
Yurtdışındaki İşletmelerin Çevrimine İlişkin Yabancı Para Çevrim Farklarından Kazançlar (Kayıplar)		80.146.150	465.108.559	-68.081.866	-11.502.727
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		80.146.150	465.108.559	-68.081.866	-11.502.727
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		2.437.593.871	1.859.436.272	-230.286.866	101.379.752
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		5.119.397	26.852.678	-749.458	2.088.829
Ana Ortaklık Payları		2.432.474.474	1.832.583.594	-229.537.408	99.290.923

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	Önceki Dönem 01.01.2022 - 30.09.2022
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		506.370.830	184.517.031
Dönem Karı (Zararı)		2.357.447.721	1.394.327.713
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-1.775.572.489	-1.005.628.582
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	24 ve 25	1.753.578	1.703.343
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		196.076	218.634
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		199.946.970	794.124
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	18	1.445.811	794.124
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	27	198.501.159	0
Pazarlıklı Satın Alım Sonucu Oluşan Kazanç ile İlgili Düzeltmeler	3 ve 27	-7.490.988	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	28 ve 29	458.646.975	136.589.492
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		1.167.080.249	365.690.655
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-4.077.101.658	-1.673.166.131
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	26	-4.435.822.494	-1.401.814.227
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	28 ve 29	358.720.836	-271.351.904
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	20	-80.545.033	3.121.106
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	30	561.941.342	159.420.195
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-73.553.414	-209.061.166
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-178.114.910	-130.821.077
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		65.004.254	3.352.448
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	14	-126.524.832	-379.632.644
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		63.292.698	3.753.152
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		60.933.581	276.571.400
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		41.855.795	17.715.555
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		508.321.818	179.637.965
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	18	-143.879	-51.238
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-1.807.109	4.930.304
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-294.688.511	-2.232.174
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları	3	-137.470.477	0
Bağlı Ortaklıklarda İlave Pay Alımlarına İlişkin Nakit Çıkışları	3	-16.048.940	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12 ve 13	-336.791	-28.319
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	-140.832.303	-2.203.855
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-152.698.194	-216.250.303
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		-103.583.277	0
İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	23	-103.583.277	0
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Satmasından Kaynaklanan Nakit Girişleri		157.602.107	0
Geri Alınan Payların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	23	157.602.107	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7	-209.010.304	-97.554.111
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7	-22.957.181	-14.798.168
Türev Araçlardan Nakit Girişleri	8	192.725.660	0
Ödenen Faiz	7	-182.691.640	-106.291.437
Alınan Faiz		3.761.099	2.393.413
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		11.455.342	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		58.984.125	-33.965.446
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		52.148.431	6.897.401
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		111.132.556	-27.068.045

DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	116.545.411	61.792.628
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	227.677.967	34.724.583

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

[illegible]

Cari Dönem 01.01.2023 - 30.09.2023	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	23			54.018.830										54.018.830	0	54.018.830
	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	3										-78.218.323			-78.218.323	-99.709.274	-177.927.597
	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	253.621.517	53.748.727	717.935.277	4.147	-78.218.323	5.547.257.967	2.353.919.203	10.148.585.859	16.646.481	10.165.232.340			