



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide
2018 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Akfen GYO Konsolide SPK Raporu - 30 Haziran 2018



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

Ara Dönem Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na,

Giriş

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile bağlı ortaklıklarının ("Grup") 30 Haziran 2018 tarihli ilişikteki ara dönem konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynak değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem konsolide finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem konsolide 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.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem konsolide finansal tabloların, Grup'un 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunun, konsolide finansal performansının ve aynı tarihte sona eren 6 aylık döneme ilişkin konsolide nakit akışlarının Türkiye Muhasebe 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

Seda Akkuş Tecer, SMMM

Sorumlu Denetçi

3 Ağustos 2018

İstanbul, Türkiye

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	56.285.076	3.125.149
Finansal Yatırımlar	5	3.991.612	2.717.559
Ticari Alacaklar		21.960.967	15.579.335
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4 ve 7	26.270	2.050.647
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	21.934.697	13.528.688
Diğer Alacaklar		83.385	32.900
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	83.385	32.900
Stoklar	12	90.480.507	0
Peşin Ödenmiş Giderler	17	1.903.290	1.118.578
Diğer Dönen Varlıklar	18	8.871.737	9.247.240
ARA TOPLAM		183.576.574	31.820.761
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		183.576.574	31.820.761
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	5	73.548.606	64.420.217
Diğer Alacaklar		30.044.701	24.646.637
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	30.044.701	24.646.637
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	1.649.658.184	1.604.229.004
Maddi Duran Varlıklar	10	79.992	125.389
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		44.819	47.479
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	44.819	47.479
Peşin Ödenmiş Giderler	17	8.148.441	8.504.534
Ertelenmiş Vergi Varlığı	25	4.708.633	3.890.901
Diğer Duran Varlıklar	18	29.233.971	25.510.364
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.795.467.347	1.731.374.525
TOPLAM VARLIKLAR		1.979.043.921	1.763.195.286
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	2.270.074	48.836.091
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	116.332.511	93.878.598
Ticari Borçlar		16.752.730	4.314.390
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4 ve 7	15.638.522	
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	1.114.208	4.314.390
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar		0	0
Diğer Borçlar		12.795.180	13.228.335
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	4 ve 8	4.839.956	5.978.094
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	7.955.224	7.250.241
Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Borçlar		0	0
Türev Araçlar		0	0
Ertelenmiş Gelirler	17	47.605.126	0
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.977.205	2.966.119
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16	241.814	230.728
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	2.735.391	2.735.391
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15 ve 18	2.101.685	1.686.699
ARA TOPLAM		200.834.511	164.910.232
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		200.834.511	164.910.232
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	1.144.437.784	867.454.723
Ticari Borçlar		240.345	240.345
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	240.345	240.345
Diğer Borçlar		37.589.720	34.049.695
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	37.589.720	34.049.695
Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Borçlar		0	0
Türev Araçlar		0	0
Ertelenmiş Gelirler	17	0	346.500
Uzun Vadeli Karşılıklar		16.426.997	16.443.385

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	159.019	175.407
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	14	16.267.978	16.267.978
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	74.431.262	68.180.721
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	15 ve 18	3.704.868	3.750.472
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.276.830.976	990.465.841
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.477.665.487	1.155.376.073
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		489.096.555	592.124.050
Ödenmiş Sermaye	19	184.000.000	184.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	19	317.344	317.344
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	6 ve 19	20.763.729	0
Geri Alınmış Paylar (-)	19	-5.605.354	-5.605.354
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	19	58.880.000	58.880.000
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		53.748.727	53.748.727
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		0	0
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-20.089.687	-30.234.763
Yabancı Para Çevrim Farkları	19	-20.089.687	-30.234.763
Riskten Korunma Kazançları (Kayıpları)		0	0
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.609.501	5.609.501
Yasal Yedekler	19	4.147	4.147
Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler	19	5.605.354	5.605.354
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		320.194.513	285.998.577
Net Dönem Karı veya Zararı		-128.722.218	39.410.018
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		12.281.879	15.695.163
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		501.378.434	607.819.213
TOPLAM KAYNAKLAR		1.979.043.921	1.763.195.286

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.06.2017	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2017 - 30.06.2017
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	20	40.609.606	28.046.654	23.605.875	14.999.060
Satışların Maliyeti	20	-6.310.205	-4.761.460	-3.471.418	-2.398.186
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		34.299.401	23.285.194	20.134.457	12.600.874
BRÜT KAR (ZARAR)		34.299.401	23.285.194	20.134.457	12.600.874
Genel Yönetim Giderleri	21	-3.906.350	-2.929.519	-2.148.921	-1.419.193
Pazarlama Giderleri	21	-2.949.904	0	-1.772.751	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	107.525	161.760	97.615	96.892
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-354.215	-62.617	-310.355	-35.335
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		27.196.457	20.454.818	16.000.045	11.243.238
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		27.196.457	20.454.818	16.000.045	11.243.238
Finansman Gelirleri	23	2.099.460	13.298.020	1.139.380	240.483
Finansman Giderleri	24	-162.440.371	-93.101.323	-88.551.195	-48.208.177
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-133.144.454	-59.348.485	-71.411.770	-36.724.456
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-4.134.351	2.983.222	-7.375.058	4.062.206
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	25	0	-393.526	0	43.487
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	25	-4.134.351	3.376.748	-7.375.058	4.018.719
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-137.278.805	-56.365.263	-78.786.828	-32.662.250
DÖNEM KARI (ZARARI)		-137.278.805	-56.365.263	-78.786.828	-32.662.250
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-8.556.587	-3.482.239	-5.214.528	-1.599.000
Ana Ortaklık Payları		-128.722.218	-52.883.024	-73.572.300	-31.063.250
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	-0,70000000	-0,29000000	-0,40000000	-0,17000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	26	-0,41000000	-0,29000000	-0,24000000	-0,17000000
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0		
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		10.074.297	1.565.660	4.743.935	-9.723.515
Yabancı Para Çevrim Farkları		10.074.297	1.565.660	4.743.935	-9.723.515
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		10.074.297	1.565.660	4.743.935	-9.723.515
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-127.204.508	-54.799.603	-74.042.893	-42.385.765
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-8.627.366	-3.418.125	-5.122.147	-1.691.976
Ana Ortaklık Payları		-118.577.142	-51.381.478	-68.920.746	-40.693.789

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2017 - 30.06.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-14.334.286	29.328.685
Dönem Karı (Zararı)		-137.278.805	-56.365.263
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-137.278.805	-56.365.263
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		162.073.755	77.130.124
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10 ve 11	28.999	28.567
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	22 ve 24	207.949	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		64.190	65.281
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	16	64.190	65.281
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	23 ve 24	40.196.113	25.696.078
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		117.072.771	54.051.313
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	25	4.134.351	-2.983.222
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		369.382	272.107
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-39.059.744	10.902.828
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-6.518.541	9.120.668
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-4.570.845	-1.577.458
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	12	-90.480.507	0
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		12.438.340	-1.395.189
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		47.675.047	5.817.644
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		2.396.762	-1.062.837
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-14.264.794	31.667.689
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	16	-69.492	-79.354
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		0	-2.259.650
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-739.169	-6.316.735
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	24.142	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10 ve 11	-5.084	-27.499
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-758.227	-6.289.236
Verilen Nakit Avans ve Borçlar		0	0
Verilen Nakit Avans ve Borçlardan Geri Ödemeler		0	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		68.250.521	-29.494.749
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	6	170.000.000	0
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		0	-2.266.571
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	7.267.625
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-66.846.245	-8.092.985
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	-66.846.245	-8.092.985
Ödenen Faiz	6	-36.071.090	-26.433.199
Alınan Faiz		1.167.856	30.381
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		53.177.066	-6.482.799
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		53.177.066	-6.482.799
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	3.125.149	7.826.862
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	56.302.215	1.344.063

Cari Dönem																				
01.01.2018 - 30.06.2018	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																			0
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																			0
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																			0
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması																			0
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış																			0
	Kontrol Görecü Olmayan Pay Sahiplerine Yapılan İşlemler																			0
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları			20.763.729																20.763.729
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																			0
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																			0
	Forward Sözleşmelerinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																			0
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																			0
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																			0
	Dönem Sonu Bakıyalar			184.000.000	317.344	20.763.729	-5.605.354	58.880.000	53.748.727	-20.089.687	5.609.501	320.194.513	-128.722.218	489.096.555	12.281.879	501.378.434				