



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Akfen GYO Konsolide SPK Raporu - 30 Eylül 2018



| | |
|-------------------------|-----------|
| Sunum Para Birimi | TL |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide |

| | Dipnot Referansı | Cari Dönem 30.09.2018 | Önceki Dönem 31.12.2017 |
|---|------------------|--------------------------|----------------------------|
| Finansal Durum Tablosu (Bilanço) | | | |
| Varlıklar | | | |
| DÖNEN VARLIKLAR | | | |
| Nakit ve Nakit Benzerleri | 5 | 28.079.124 | 3.125.149 |
| Finansal Yatırımlar | 5 | 5.746.875 | 2.717.559 |
| Ticari Alacaklar | | 33.062.100 | 15.579.335 |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar | 4 ve 7 | 0 | 2.050.647 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar | 7 | 33.062.100 | 13.528.688 |
| Diğer Alacaklar | | 368.827 | 32.900 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar | 8 | 368.827 | 32.900 |
| Stoklar | 12 | 125.504.601 | 0 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 17 | 1.254.488 | 1.118.578 |
| Diğer Dönen Varlıklar | 18 | 13.278.681 | 9.247.240 |
| ARA TOPLAM | | 207.294.696 | 31.820.761 |
| TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR | | 207.294.696 | 31.820.761 |
| DURAN VARLIKLAR | | | |
| Finansal Yatırımlar | 5 | 94.848.898 | 64.420.217 |
| Diğer Alacaklar | | 40.042.257 | 24.646.637 |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar | 8 | 40.042.257 | 24.646.637 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller | 9 | 1.770.628.505 | 1.604.229.004 |
| Maddi Duran Varlıklar | 10 | 94.164 | 125.389 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar | | 43.822 | 47.479 |
| Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar | 11 | 43.822 | 47.479 |
| Peşin Ödenmiş Giderler | 17 | 7.971.381 | 8.504.534 |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı | 25 | 6.311.406 | 3.890.901 |
| Diğer Duran Varlıklar | 18 | 28.013.384 | 25.510.364 |
| TOPLAM DURAN VARLIKLAR | | 1.947.953.817 | 1.731.374.525 |
| TOPLAM VARLIKLAR | | 2.155.248.513 | 1.763.195.286 |
| KAYNAKLAR | | | |
| KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | | |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar | 6 | 0 | 48.836.091 |
| Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları | 6 | 155.265.792 | 93.878.598 |
| Ticari Borçlar | | 32.493.968 | 4.314.390 |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlar | 4 ve 7 | 31.024.817 | |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar | 7 | 1.469.151 | 4.314.390 |
| Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar | | 0 | 0 |
| Diğer Borçlar | | 17.628.717 | 13.228.335 |
| İlişkili Taraflara Diğer Borçlar | 4 ve 8 | 6.452.043 | 5.978.094 |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar | 8 | 11.176.674 | 7.250.241 |
| Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Borçlar | | 0 | 0 |
| Türev Araçlar | | 0 | 0 |
| Ertelenmiş Gelirler | 17 | 53.562.542 | 0 |
| Kısa Vadeli Karşılıklar | | 10.180.577 | 2.966.119 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar | 16 | 241.814 | 230.728 |
| Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar | 14 | 9.938.763 | 2.735.391 |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler | 15 ve 18 | 2.782.294 | 1.686.699 |
| ARA TOPLAM | | 271.913.890 | 164.910.232 |
| TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | 271.913.890 | 164.910.232 |
| UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | | |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar | 6 | 1.435.780.674 | 867.454.723 |
| Ticari Borçlar | | 240.345 | 240.345 |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar | 7 | 240.345 | 240.345 |
| Diğer Borçlar | | 47.680.572 | 34.049.695 |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar | 8 | 47.680.572 | 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 | | 9.231.210 | 16.443.385 |

| | | | |
|---|----------|----------------------|----------------------|
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar | 16 | 166.604 | 175.407 |
| Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar | 14 | 9.064.606 | 16.267.978 |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü | 25 | 69.694.674 | 68.180.721 |
| Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler | 15 ve 18 | 3.429.507 | 3.750.472 |
| TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | | 1.566.056.982 | 990.465.841 |
| TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER | | 1.837.970.872 | 1.155.376.073 |
| ÖZKAYNAKLAR | | | |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar | | 306.342.993 | 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) | | 6.499.818 | -30.234.763 |
| Yabancı Para Çevrim Farkları | 19 | 6.499.818 | -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 | | -338.065.285 | 39.410.018 |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | | 10.934.648 | 15.695.163 |
| TOPLAM ÖZKAYNAKLAR | | 317.277.641 | 607.819.213 |
| TOPLAM KAYNAKLAR | | 2.155.248.513 | 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 - 30.09.2018 | Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.09.2017 | Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2018 - 30.09.2018 | Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2017 - 30.09.2017 |
|--|------------------|--|--|--|---|
| Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu | | | | | |
| KAR VEYA ZARAR KISMI | | | | | |
| Hasılat | 20 | 74.067.680 | 47.850.700 | 33.458.074 | 19.804.046 |
| Satışların Maliyeti | 20 | -10.033.228 | -7.258.313 | -3.723.023 | -2.496.853 |
| TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR) | | 64.034.452 | 40.592.387 | 29.735.051 | 17.307.193 |
| BRÜT KAR (ZARAR) | | 64.034.452 | 40.592.387 | 29.735.051 | 17.307.193 |
| Genel Yönetim Giderleri | 21 | -5.784.653 | -4.081.727 | -1.878.303 | -1.152.208 |
| Pazarlama Giderleri | 21 | -3.985.739 | | -1.035.835 | |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler | 22 | 329.109 | 950.007 | 221.584 | 788.247 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler | 22 | -430.831 | -62.619 | -76.616 | -2 |
| ESAS FAALİYET KARI (ZARARI) | | 54.162.338 | 37.398.048 | 26.965.881 | 16.943.230 |
| FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI) | | 54.162.338 | 37.398.048 | 26.965.881 | 16.943.230 |
| Finansman Gelirleri | 23 | 4.000.542 | 13.694.024 | 1.901.082 | 396.004 |
| Finansman Giderleri | 24 | -411.388.544 | -137.367.601 | -248.948.173 | -44.266.278 |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI) | | -353.225.664 | -86.275.529 | -220.081.210 | -26.927.044 |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri | | 4.834.691 | 4.190.215 | 8.969.042 | 1.206.994 |
| Dönem Vergi (Gideri) Geliri | 25 | 0 | -193.020 | 0 | 200.507 |
| Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri | 25 | 4.834.691 | 4.383.235 | 8.969.042 | 1.006.487 |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI) | | -348.390.973 | -82.085.314 | -211.112.168 | -25.720.050 |
| DÖNEM KARI (ZARARI) | | -348.390.973 | -82.085.314 | -211.112.168 | -25.720.050 |
| Dönem Karının (Zararının) Dağılımı | | | | | |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | | -10.325.688 | -5.135.627 | -1.769.101 | -1.653.388 |
| Ana Ortaklık Payları | | -338.065.285 | -76.949.687 | -209.343.067 | -24.066.662 |
| 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 | -1,84000000 | -0,42000000 | -1,14000000 | -0,13000000 |
| Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar) | | | | | |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar) | | | | | |
| <i>Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</i> | 26 | -1,17000000 | -0,42000000 | -0,72000000 | -0,13000000 |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI | | | | | |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar | | 0 | 0 | | |
| Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar | | 37.085.672 | 3.438.247 | 27.002.107 | 1.872.588 |
| Yabancı Para Çevrim Farkları | | 37.085.672 | 3.438.247 | 27.002.107 | 1.872.588 |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER) | | 37.085.672 | 3.438.247 | 27.002.107 | 1.872.588 |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER) | | -311.305.301 | -78.647.067 | -184.110.061 | -23.847.462 |
| Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı | | | | | |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | | -9.974.597 | -5.032.680 | -1.347.231 | -1.614.556 |
| Ana Ortaklık Payları | | -301.330.704 | -73.614.387 | -182.762.830 | -22.232.906 |

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

| | |
|-------------------------|-----------|
| Sunum Para Birimi | TL |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide |

| | Dipnot Referansı | Cari Dönem | Önceki Dönem |
|---|------------------|-------------------------|-------------------------|
| | | 01.01.2018 - 30.09.2018 | 01.01.2017 - 30.09.2017 |
| Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem) | | | |
| İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | | -8.172.469 | 45.362.840 |
| Dönem Karı (Zararı) | | -348.390.973 | -82.085.314 |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı) | | -348.390.973 | -82.085.314 |
| Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler | | 415.991.354 | 120.641.190 |
| Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler | 10 ve 11 | 40.539 | 37.444 |
| Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler | 22 ve 24 | 244.358 | 0 |
| Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler | | 71.775 | 102.133 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler | 16 | 71.775 | 102.133 |
| Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler | 23 ve 24 | 60.077.473 | 39.646.760 |
| Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler | | 359.617.270 | 84.359.976 |
| Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler | | 0 | 0 |
| Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler | 25 | -4.834.691 | -4.190.215 |
| Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler | | 0 | 0 |
| Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler | | 774.630 | 685.092 |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler | | -75.703.358 | 9.145.968 |
| Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler | | -17.652.723 | 4.148.311 |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler | | -14.225.675 | -2.634.049 |
| Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler | 12 | -125.504.601 | 0 |
| Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler | | 28.179.578 | -2.113.461 |
| Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler | | 59.637.278 | 7.825.760 |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler | | -6.137.215 | 1.919.407 |
| Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları | | -8.102.977 | 47.701.844 |
| 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 | | -1.098.755 | -8.586.501 |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri | 10 | 20.272 | 0 |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları | 10 ve 11 | -25.929 | -21.810 |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları | 9 | -1.093.098 | -8.564.691 |
| Verilen Nakit Avans ve Borçlar | | 0 | 0 |
| Verilen Nakit Avans ve Borçlardan Geri Ödemeler | | 0 | 0 |
| FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | | 34.227.664 | -38.088.917 |
| Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri | | 170.000.000 | 0 |
| Pay 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 | 42.674.125 |
| Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları | | -80.976.834 | -37.762.291 |
| Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları | 6 | -80.976.834 | -37.762.291 |
| Ödenen Faiz | 6 | -57.218.235 | -40.779.885 |
| Alınan Faiz | | 2.422.733 | 45.705 |
| YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) | | 24.956.440 | -1.312.578 |
| NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ) | | 24.956.440 | -1.312.578 |
| DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | 5 | 3.125.149 | 7.826.862 |
| DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | 5 | 28.081.589 | 6.514.284 |

| Cari Dönem | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--|--------------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|--------------------|---------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--|--|--|--|------------|
| 01.01.2018 - 30.09.2018 | 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 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 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 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 Değerine Dahil Edilen Tutar | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 |
| | Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış) | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 |
| | Dönem Sonu Bakıyalar | 184.000.000 | 317.344 | 20.763.729 | -5.605.354 | 58.880.000 | 53.748.727 | 6.499.818 | 5.609.501 | 320.194.513 | -338.065.285 | 306.342.993 | 10.934.648 | 317.277.641 | | | | | |