



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2019 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Akfen GYO Bireysel SPK Raporu - 31 Mart 2019



Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	92.889.650	678.494
Ticari Alacaklar		30.965.910	6.608.755
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3 ve 6	21.035.089	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	9.930.821	6.608.755
Stoklar	12	283.791.023	146.672.417
Peşin Ödenmiş Giderler	17	1.525.875	208.475
Diğer Dönen Varlıklar	18	7.568.886	7.049.207
ARA TOPLAM		416.741.344	161.217.348
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		416.741.344	161.217.348
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	8	159.228.360	145.079.312
Ticari Alacaklar		70.025.126	75.422.186
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3 ve 6	70.025.126	75.422.186
Diğer Alacaklar		139.301	139.301
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	139.301	139.301
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	888.810.638	882.965.938
Maddi Duran Varlıklar	10	51.105	56.733
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		5.486	6.392
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	5.486	6.392
Peşin Ödenmiş Giderler	17	1.665.008	1.796.733
Diğer Duran Varlıklar	18	28.655.231	16.586.161
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.148.580.255	1.122.052.756
TOPLAM VARLIKLAR		1.565.321.599	1.283.270.104
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	85.316.896	83.367.903
Ticari Borçlar		2.014.785	45.749.914
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3 ve 6	0	45.031.689
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	2.014.785	718.225
Diğer Borçlar		6.493.603	4.528.911
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3 ve 7	0	1.759.204
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	6.493.603	2.769.707
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	17	378.715.896	45.754.388
Kısa Vadeli Karşılıklar		90.943	119.640
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16	90.943	119.640
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15 ve 18	1.650.542	1.800.675
ARA TOPLAM		474.282.665	181.321.431
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		474.282.665	181.321.431
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	738.830.852	716.305.696
Diğer Borçlar		30.095.174	26.607.009
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	30.095.174	26.607.009
Uzun Vadeli Karşılıklar		224.056	215.255
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	224.056	215.255
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	15 ve 18	4.210.313	4.286.833
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		773.360.395	747.414.793
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.247.643.060	928.736.224
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		317.678.539	354.533.880
Ödenmiş Sermaye	19	184.000.000	184.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	19	317.344	317.344
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	5 ve 19	20.763.729	20.763.729
Geri Alınmış Paylar (-)	19	-5.605.354	-5.605.354
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	19	58.880.000	58.880.000
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		90.568.660	122.722.258
Net Dönem Karı veya Zararı		-36.855.341	-32.153.598
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		317.678.539	354.533.880
TOPLAM KAYNAKLAR		1.565.321.599	1.283.270.104

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	20	8.644.738	5.863.946
Satışların Maliyeti	20	-5.092.465	-1.050.985
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		3.552.273	4.812.961
BRÜT KAR (ZARAR)		3.552.273	4.812.961
Genel Yönetim Giderleri	21	-1.003.601	-826.858
Pazarlama Giderleri	21	0	-1.177.153
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	40.940	572
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	0	-28.004
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		2.589.612	2.781.518
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		2.589.612	2.781.518
Finansman Gelirleri	23	2.811.170	1.230.532
Finansman Giderleri	24	-42.256.123	-48.127.738
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-36.855.341	-44.115.688
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-36.855.341	-44.115.688
DÖNEM KARI (ZARARI)		-36.855.341	-44.115.688
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-36.855.341	-44.115.688
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	-0,20000000	-0,24000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	26	-0,09000000	-0,15000000
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-36.855.341	-44.115.688
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-36.855.341	-44.115.688

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Karı (Zararı)		113.648.971	-73.881.628
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		42.871.036	50.739.126
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	20 ve 21	374.392	6.530
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	24	4.983	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-19.896	53.887
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	16	-19.896	53.887
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	23 ve 24	15.505.274	11.687.964
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		27.242.836	39.093.854
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		-236.553	-103.109
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		107.633.276	-80.455.507
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-30.169.376	-5.742.893
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		0	-30.868
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	12	-137.118.606	-58.410.166
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-43.735.129	-2.173.040
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		332.430.808	8.264.319
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-13.774.421	-22.362.859
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		113.648.971	-73.832.069
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	16	0	-49.559
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-229.001	-67.412
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-229.001	-67.412
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-21.203.831	106.911.598
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	0	170.000.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-11.525.738	-53.893.016
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-11.525.738	-53.893.016
Ödenen Faiz	5	-11.192.366	-9.687.525
Alınan Faiz		1.514.273	492.139
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		92.216.139	32.962.558
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		92.216.139	32.962.558
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	678.531	1.120.603
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	92.894.670	34.083.161

Cari Dönem																				
01.01.2019 - 31.03.2019	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																			
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																			
	Pay Bazılı 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 Görecü Olmayan Pay Sahiplerine 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar																			
	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																			
	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																			
	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																			
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																			
	Dönem Sonu Bakıyalar	184.000.000	317.344	20.763.729	-5.605.354	58.880.000						5.609.501	90.568.660	-36.855.341	317.678.539					317.678.539