



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Akfen GYO Konsolide SPK Raporu - 30 Eylül 2019



Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	47.390.933	993.485
Gayrimenkul Projeleri Kapsamında Açılan Nakit Hesapları	5	6.909.957	6.250.498
Ticari Alacaklar		31.376.800	17.122.673
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4 ve 7	9.900	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	31.366.900	17.122.673
Diğer Alacaklar		42.469	258.375
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	42.469	258.375
Stoklar	12	6.355.763	146.957.087
Peşin Ödenmiş Giderler	17	1.998.637	992.512
Diğer Dönen Varlıklar	18	13.373.831	10.534.669
ARA TOPLAM		107.448.390	183.109.299
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		107.448.390	183.109.299
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	5	78.343.195	80.788.066
Ticari Alacaklar		0	0
Diğer Alacaklar		38.492.824	35.419.707
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	38.492.824	35.419.707
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	2.179.180.131	2.096.928.047
Maddi Duran Varlıklar	10	55.899	70.959
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		40.142	42.894
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	40.142	42.894
Peşin Ödenmiş Giderler	17	8.893.095	9.191.707
Ertelenmiş Vergi Varlığı	25	4.787.662	4.580.813
Diğer Duran Varlıklar	18	32.277.898	26.805.522
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		2.342.070.846	2.253.827.715
TOPLAM VARLIKLAR		2.449.519.236	2.436.937.014
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		146.884.354	135.536.556
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		146.884.354	135.536.556
Banka Kredileri	6	136.789.429	135.536.556
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	10.094.925	0
Ticari Borçlar		20.868.659	46.548.566
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4 ve 7	19.239.095	45.031.689
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	1.629.564	1.516.877
Diğer Borçlar		12.419.889	28.512.435
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	4 ve 8	346.570	7.929.460
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	12.073.319	20.582.975
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	17	15.359.740	46.167.388
Kısa Vadeli Karşılıklar		395.656	263.885
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16	395.656	263.885
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15 ve 18	0	1.800.674
ARA TOPLAM		195.928.298	258.829.504
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		195.928.298	258.829.504
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.283.992.031	1.253.430.591
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.283.992.031	1.253.430.591
Banka Kredileri	6	1.048.322.278	1.080.430.470
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	40.999.158	0
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları	6	194.670.595	173.000.121
Diğer Borçlar		1.093.843	49.825.483
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	1.093.843	49.825.483
Uzun Vadeli Karşılıklar		265.127	215.255

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	265.127	215.255
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	139.715.737	126.353.505
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	15 ve 18	0	4.286.832
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.425.066.738	1.434.111.666
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.620.995.036	1.692.941.170
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		808.951.853	724.881.988
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	20.763.729
Geri Alınmış Paylar (-)	19	-9.991.969	-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 Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		14.948.888	-17.518.793
Yabancı Para Çevrim Farkları		14.948.888	-17.518.793
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		9.996.116	5.609.501
Yasal Yedekler	19	4.147	4.147
Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler	19	9.991.969	5.605.354
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		425.591.512	320.194.513
Net Dönem Karı veya Zararı		50.697.506	104.492.321
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		19.572.347	19.113.856
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		828.524.200	743.995.844
TOPLAM KAYNAKLAR		2.449.519.236	2.436.937.014

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2018 - 30.09.2018
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	20	450.783.802	74.067.680	47.169.666	33.458.074
Satışların Maliyeti	20	-315.728.338	-10.033.228	-11.614.765	-3.723.023
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		135.055.464	64.034.452	35.554.901	29.735.051
BRÜT KAR (ZARAR)		135.055.464	64.034.452	35.554.901	29.735.051
Genel Yönetim Giderleri	21	-6.554.781	-5.784.653	-1.907.919	-1.878.303
Pazarlama Giderleri	21	-1.728.178	-3.985.739	-880.112	-1.035.835
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	664.015	329.109	61.071	221.584
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-139.624	-430.831	-626	-76.616
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		127.296.896	54.162.338	32.827.315	26.965.881
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		127.296.896	54.162.338	32.827.315	26.965.881
Finansman Gelirleri	23	86.095.438	4.000.542	49.845.789	1.901.082
Finansman Giderleri	24	-149.270.787	-411.388.544	-29.725.338	-248.948.173
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		64.121.547	-353.225.664	52.947.766	-220.081.210
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-12.704.756	4.834.691	-4.278.549	8.969.042
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	25	-2.692.660	0	-435.195	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	25	-10.012.096	4.834.691	-3.843.354	8.969.042
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		51.416.791	-348.390.973	48.669.217	-211.112.168
DÖNEM KARI (ZARARI)		51.416.791	-348.390.973	48.669.217	-211.112.168
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		719.285	-10.325.688	902.904	-1.769.101
Ana Ortaklık Payları		50.697.506	-338.065.285	47.766.313	-209.343.067
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	0,28000000	-1,84000000	0,26000000	-1,14000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	26	0,26000000	-1,17000000	0,21000000	-0,72000000
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0	0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		32.206.887	37.085.672	-5.673.812	27.002.107
Yabancı Para Çevrim Farkları		32.206.887	37.085.672	-5.673.812	27.002.107
Yabancı Para Çevrim Farklarından Kazançlar (Kayıplar)		32.206.887	37.085.672	-5.673.812	27.002.107
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		32.206.887	37.085.672	-5.673.812	27.002.107
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		83.623.678	-311.305.301	42.995.405	-184.110.061
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		458.491	-9.974.597	806.642	-1.347.231
Ana Ortaklık Payları		83.165.187	-301.330.704	42.188.763	-182.762.830

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		158.160.594	-8.172.469
Dönem Karı (Zararı)		51.416.791	-348.390.973
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		60.028.126	415.991.354
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	20 ve 21	22.766	40.539
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	22 ve 24	8.627	244.358
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		181.643	71.775
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	16	181.643	71.775
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	23 ve 24	83.315.704	60.077.473
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-35.409.157	359.617.270
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	25	12.704.756	-4.834.691
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		-796.213	774.630
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		58.024.750	-75.703.358
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-14.254.127	-17.652.723
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-970.168	-14.225.675
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	12	140.601.324	-125.504.601
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-25.679.907	28.179.578
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-32.653.319	59.637.278
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-9.019.053	-6.137.215
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		169.469.667	-8.102.977
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	16	0	-69.492
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-11.309.073	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-1.129.447	-1.098.755
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	0	20.272
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10 ve 11	-4.954	-25.929
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-1.124.493	-1.093.098
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-110.630.628	34.227.664
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	6	0	170.000.000
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları	19	-4.386.615	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-50.053.808	-80.976.834
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	-50.053.808	-80.976.834
Ödenen Faiz	6	-60.019.660	-57.218.235
Alınan Faiz		3.829.455	2.422.733
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		46.400.519	24.956.440
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		46.400.519	24.956.440
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	993.522	3.125.149
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	47.394.041	28.081.589

Cari Dönem																			
01.01.2019 - 30.09.2019	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																		
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)					-4.386.615													
	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 Gözü 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	-9.991.969	58.880.000	53.748.727			14.948.888				9.996.116	425.591.512	50.697.506	808.951.853	19.572.347	828.524.200