



**KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU**

**AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**Finansal Rapor**  
**Konsolide Olmayan**  
**2020 - 3. 3 Aylık Bildirim**

**Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama**

Akfen GYO Bireysel SPK Raporu - 30 Eylül 2020



Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	14.654.228	24.601.022
Ticari Alacaklar		5.241.529	7.774.692
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3 ve 6	19.800	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	5.221.729	7.774.692
Stoklar	12	1.156.946	2.475.587
Peşin Ödenmiş Giderler	17	1.230.869	271.653
Diğer Dönen Varlıklar	18	2.158.853	4.336.819
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>24.442.425</b>	<b>39.459.773</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>24.442.425</b>	<b>39.459.773</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Finansal Yatırımlar	8	206.799.312	195.829.312
Ticari Alacaklar		92.567.604	70.473.925
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3 ve 6	92.567.604	70.473.925
Diğer Alacaklar		14.770.106	137.665
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	14.770.106	137.665
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	1.006.259.389	1.005.143.145
Maddi Duran Varlıklar	10	112.337	39.664
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		0	2.712
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	0	2.712
Peşin Ödenmiş Giderler	17	1.675.718	2.763.116
Diğer Duran Varlıklar	18	4.751.832	25.497.992
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>1.326.936.298</b>	<b>1.299.887.531</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.351.378.723</b>	<b>1.339.347.304</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		353.513.353	92.626.855
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		353.513.353	92.626.855
Banka Kredileri	5	118.772.104	86.320.584
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	6.699.458	6.306.271
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları	5	228.041.791	0
Ticari Borçlar		19.299.739	20.794.204
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3 ve 6	18.050.121	20.023.284
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	1.249.618	770.920
Diğer Borçlar		244.416	519.595
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	244.416	519.595
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	17	1.555.163	1.560.610
Kısa Vadeli Karşılıklar		52.638	161.171
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16	52.638	161.171
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>374.665.309</b>	<b>115.662.435</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>374.665.309</b>	<b>115.662.435</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		813.699.604	788.386.616
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		813.699.604	788.386.616
Banka Kredileri	5	782.590.356	555.722.551
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	31.109.248	30.095.174
İhraç Edilmiş Borçlanma Araçları	5	0	202.568.891
Diğer Borçlar		0	0
Uzun Vadeli Karşılıklar		381.281	312.896
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	381.281	312.896
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>814.080.885</b>	<b>788.699.512</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.188.746.194</b>	<b>904.361.947</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		162.632.529	434.985.357

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	-9.991.969	-9.991.969
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	19	58.880.000	58.880.000
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		9.996.116	9.996.116
Yasal Yedekler	19	4.147	4.147
Geri Alınan Paylara İlişkin Yedekler	19	9.991.969	9.991.969
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		171.020.137	91.473.338
Net Dönem Karı veya Zararı		-272.352.828	79.546.799
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>162.632.529</b>	<b>434.985.357</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.351.378.723</b>	<b>1.339.347.304</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2019 - 30.09.2019
<b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>					
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	20	14.743.514	394.946.177	4.839.364	25.142.639
Satışların Maliyeti	20	-2.535.203	-311.704.134	-473.953	-10.128.111
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>12.208.311</b>	<b>83.242.043</b>	<b>4.365.411</b>	<b>15.014.528</b>
Finans Sektörü Faaliyetleri Hasılatı				0	0
Finans Sektörü Faaliyetleri Maliyeti				0	0
<b>FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN BRÜT KAR (ZARAR)</b>				<b>0</b>	<b>0</b>
<b>BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>12.208.311</b>	<b>83.242.043</b>	<b>4.365.411</b>	<b>15.014.528</b>
Genel Yönetim Giderleri	21	-2.778.944	-2.699.018	-843.669	-886.834
Pazarlama Giderleri	21	-70.867	-1.728.178	-17.543	-880.112
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	197.369	192.163	20.417	59
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-165.270	-23.616	-165.232	-16.366
<b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>9.390.599</b>	<b>78.983.394</b>	<b>3.359.384</b>	<b>13.231.275</b>
<b>FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>9.390.599</b>	<b>78.983.394</b>	<b>3.359.384</b>	<b>13.231.275</b>
Finansman Gelirleri	23	4.180.513	37.734.770	1.542.278	32.964.731
Finansman Giderleri	24	-285.923.940	-100.441.840	-151.026.499	-20.072.513
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b>		<b>-272.352.828</b>	<b>16.276.324</b>	<b>-146.124.837</b>	<b>26.123.493</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	25	0	0	0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	0		
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		0	0		
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>-272.352.828</b>	<b>16.276.324</b>	<b>-146.124.837</b>	<b>26.123.493</b>
<b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>-272.352.828</b>	<b>16.276.324</b>	<b>-146.124.837</b>	<b>26.123.493</b>
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0		
Ana Ortaklık Payları		-272.352.828	16.276.324	-146.124.837	26.123.493
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	26	-1,48000000	0,09000000	-0,79000000	0,14000000
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>					
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	26	-1,03000000	0,14000000	-0,50000000	0,14000000
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar				0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
Yabancı Para Çevrim Farkları				0	0
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve/veya Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)				0	0
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklara İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				0	0
Nakit Akış Riskinden Korunmaya İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				0	0
Yurtdışındaki İşletmeye İlişkin Net Yatırım Riskinden Korunma ile İlgili Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				0	0
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişikliklere İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				0	0
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişikliklere İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				0	0
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişikliklere İlişkin Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirinden Kar veya Zararda Sınıflandırılacak Paylar				0	0

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler				0	0
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>-272.352.828</b>	<b>16.276.324</b>	<b>-146.124.837</b>	<b>26.123.493</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0		
Ana Ortaklık Payları		-272.352.828	16.276.324	-146.124.837	26.123.493

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>27.797.120</b>	<b>114.456.102</b>
Dönem Karı (Zararı)		-272.352.828	16.276.324
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>298.055.478</b>	<b>59.682.497</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	20 ve 21	18.356	19.275
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	22 ve 24	-1.594	3.071
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		84.095	93.349
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	16	84.095	93.349
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	23 ve 24	65.237.043	50.971.005
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		232.717.578	9.392.012
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		0	-796.215
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>2.218.713</b>	<b>38.497.281</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-9.500.218	-33.828.767
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-314	7.646
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	12	1.318.641	140.591.876
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-1.494.465	-25.663.217
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		3.474.889	-34.882.757
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		8.420.180	-7.727.500
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>27.921.363</b>	<b>114.456.102</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	16	-124.243	0
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-12.174.561</b>	<b>-789.585</b>
İştirakler ve/veya İş Ortaklıkları Pay Alımı veya Sermaye Artırımı Sebebiyle Oluşan Nakit Çıkışları		-10.970.000	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10 ve 11	-88.317	-4.954
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-1.116.244	-784.631
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-25.570.947</b>	<b>-72.567.624</b>
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları	19	0	-4.386.615
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-12.307.971	-35.846.691
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-12.307.971	-35.846.691
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5	-3.755.515	-3.361.701
Ödenen Faiz	5	-10.003.783	-32.487.226
Alınan Faiz		496.322	3.514.609
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-9.948.388	41.098.893
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-9.948.388	41.098.893
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	4	<b>24.603.791</b>	<b>678.531</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	4	<b>14.655.403</b>	<b>41.777.424</b>



Cari Dönem																				
01.01.2020 - 30.09.2020	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																			
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																			
	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 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)																			
	<b>Dönem Sonu Bakıyalar</b>	<b>184.000.000</b>	<b>317.344</b>	<b>20.763.729</b>	<b>-9.991.969</b>	<b>58.880.000</b>						<b>9.996.116</b>	<b>171.020.137</b>	<b>-272.352.828</b>	<b>162.632.529</b>					<b>162.632.529</b>