

# FAALİYET RAPORU

# 20 20



akfen

GYO

# İÇİNDEKİLER

## Akfen GYO'ya Genel Bakış 1-12

Kısaca Akfen GYO	2
Kilometre Taşları	4
Misyon ve Vizyon	6
Akfen Holding ve Akfen Altyapı Holding	7
Organizasyon Şeması	9
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	10
İştirakler	11
Bağlı Ortaklık Değerleme Sonuçları	11
Operasyon Haritası	12

## Yönetim ve Değerlendirmeler 13-20

Genel Müdür'ün Mesajı	14
Yönetim Kurulu	16
Üst Yönetim	18
Bağımsızlık Beyanları	19

## Sektör Değerlendirmeleri 21-22

GYO Sektörü	22
Otel ve Konaklama Sektörü	22

## Portföy 23-41

Portföy Tablosu	24
Novotel ve Ibis Otel İstanbul	25
Ibis Otel İstanbul Esenyurt	26
Novotel İstanbul Bosphorus	27
Ibis Otel Tuzla	28
Ibis Otel Bursa	29
Ibis Otel Alsancak	30
Ibis Otel Eskişehir	31
Ibis Otel Ankara Airport	32
Ibis Otel Adana	33
Novotel Trabzon	34
Novotel ve Ibis Otel Gaziantep	35
Novotel ve Ibis Otel Kayseri	36
Merit Park Otel Girne	37
Ibis Otel Samara ve Samara Ofis	38
Ibis Otel Kaliningrad	39
Ibis Otel Yaroslavl	40
Ibis Otel Moskova	41

## Finansal Gelişim 42-52

Finansal Yapı (Konsolide)	43
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	44
Net Aktif Değer	44
Kira Gelirleri	45
İlişkili Taraflarla İşlemler	46
Operasyonel Veriler	47
Operasyonel ve Finansal Performans Değerlendirmesi	47
Piyasa Değeri ve Pay Senedi Performansı	48
2020 Yılı Gelişmeleri	49
2020 Yılı Sonrası Gelişmeler	51
Portföy Sınırlamaları	52

## Kurumsal Yönetim 54-65

Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu	55
---------------------------------------	----

## Bağımsız Denetim Raporu Ek

SPK ve Faaliyet Raporu Sorumluluk Beyanları	1
Konsolide Finansal Tablolar ve Dipnotlar	2
Bağımsız Denetçi Raporu	3

Akfen  
GYO

1

GENEL  
BAKIŞ

# KISACA AKFEN GYO

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., 25 Haziran 1997 tarihinde faaliyete geçen Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş.'nin 2006 yılında gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülüp yeniden yapılandırılması ile kuruldu.

Türkiye'nin altyapı kurucusu Akfen Holding'in köklü birikiminden güç alan Akfen GYO, yıllar geçtikçe ekonomik şehir otelciliğinde proje geliştirme ve inşa ettirme alanında edindiği deneyim ile sektöründe öncü rolü üstlendi.

## Sınırları aşan birlikteliğin gücü ile sürekli değer yaratan Akfen GYO

Uluslararası zincir otel işletmeciliği alanında dünyanın önde gelen kuruluşlarından Accor SA ile stratejik ortaklığını sürdüren Akfen GYO, bu işbirliği sonucunda Ibis ve Novotel markaları altında birçok şehir oteli projelerine imza attı.

Türkiye, Rusya ile Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde genel olarak üç ve dört yıldızlı otellerden oluşan toplam 20 otel ve 1 ofis binasından oluşan büyüklüğe ulaşan Akfen GYO, inşa süreci tamamlanan otelleri Accor'a uzun dönemli sözleşmelerle kiraya verdi. Akfen GYO, bu iş modeli ile düzenli ve öngörülebilir kira geliri sağladı.

Gayrimenkul sektöründe nitelikli projelere imza atan Akfen GYO, aradan geçen zamanda net aktif değeri açısından Türkiye'nin gayrimenkul yatırım ortaklığı şirketleri arasında ilk sıralarda yer alarak sektörde güvenilir bir konum elde etti.

11 Mayıs 2011 tarihinde halka açılan Akfen GYO, o tarihten bugüne "AKFGY" hisse kodu ile Borsa İstanbul'da (BIST) işlem görmeye devam ediyor.

24 Mayıs 2016 ve 16 Nisan 2019 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurullarında kararı alınan "Geri Alım Programı" çerçevesinde Akfen GYO tarafından toplam sermayenin %3,39'una denk gelen 6.233.384 adet Akfen GYO hissesi BIST'te satın alındı.

Yıllar itibarıyla değeri gittikçe artan Akfen GYO'nun 2020 yılının sonu itibarıyla gayrimenkul yatırım portföyü; Zeytinburnu'nda Ibis ve Novotel, Karaköy'de beş yıldızlı Novotel, Esenyurt'ta Ibis, Ankara'da Ibis, Eskişehir'de Ibis, Trabzon'da Novotel, Kayseri'de Ibis ve Novotel, Gaziantep'te Ibis ve Novotel, Bursa'da Ibis, Adana'da Ibis, İzmir'de Ibis, Tuzla'da Ibis ve Rusya Yaroslavl'da Ibis, Rusya Samara'da Ibis, Rusya Kaliningrad'da Ibis, Rusya Moskova'da Ibis ve KKTC'de ise beş yıldızlı Merit Park Otel projelerinden oluşuyor. Portföyde ayrıca Samara'da 4 bin 637m<sup>2</sup> kullanımlı ofis binası da yer alıyor.

## AKFEN GYO

Özgün iş modeli

Minimum operasyon riski

Düşük riskli öngörülebilir nakit akışı

Sınırsız ve hızlı büyüme imkânı

Akfen GYO'nun yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün değeri ise 3 milyar TL'ye yaklaştı.

Bugün ağırlıklı olarak gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapan Akfen GYO, gayrimenkul portföyü oluşturma ve geliştirme konularına odaklanıyor.

## Akfen GYO'nun yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünün değeri ise 3 milyar TL'ye yaklaştı.

### VİZYON

Gayrimenkul sektöründe nitelikli projelere imza atan Akfen GYO, net aktif değeri açısından Türkiye'deki GYO'lar arasında ilk sıralarda yer alarak sektördeki güvenilir konumunu sürdürmeyi hedefliyor.

### MİSYON

Akfen GYO, güçlü özkaynakları ve nitelikli portföyünden sağladığı düzenli kira gelirlerini sürekli arttırırken, portföy büyüklüğü ve değerini üst kademeye taşımayı ve bunu yaparken hissedarlarına şeffaf bir yapıda bilgi vermeyi kendisine misyon edindi.

### YATIRIM STRATEJİSİ

Çağdaş şehir otelciliği anlayışının özgün örneklerini hayata geçiren Akfen GYO, yatırım kararlarında Türk iş dünyasındaki dinamiklerin yanı sıra yurt içi turizm sektöründeki talepleri de göz önünde bulundurmaya devam ediyor.

## STRATEJİ

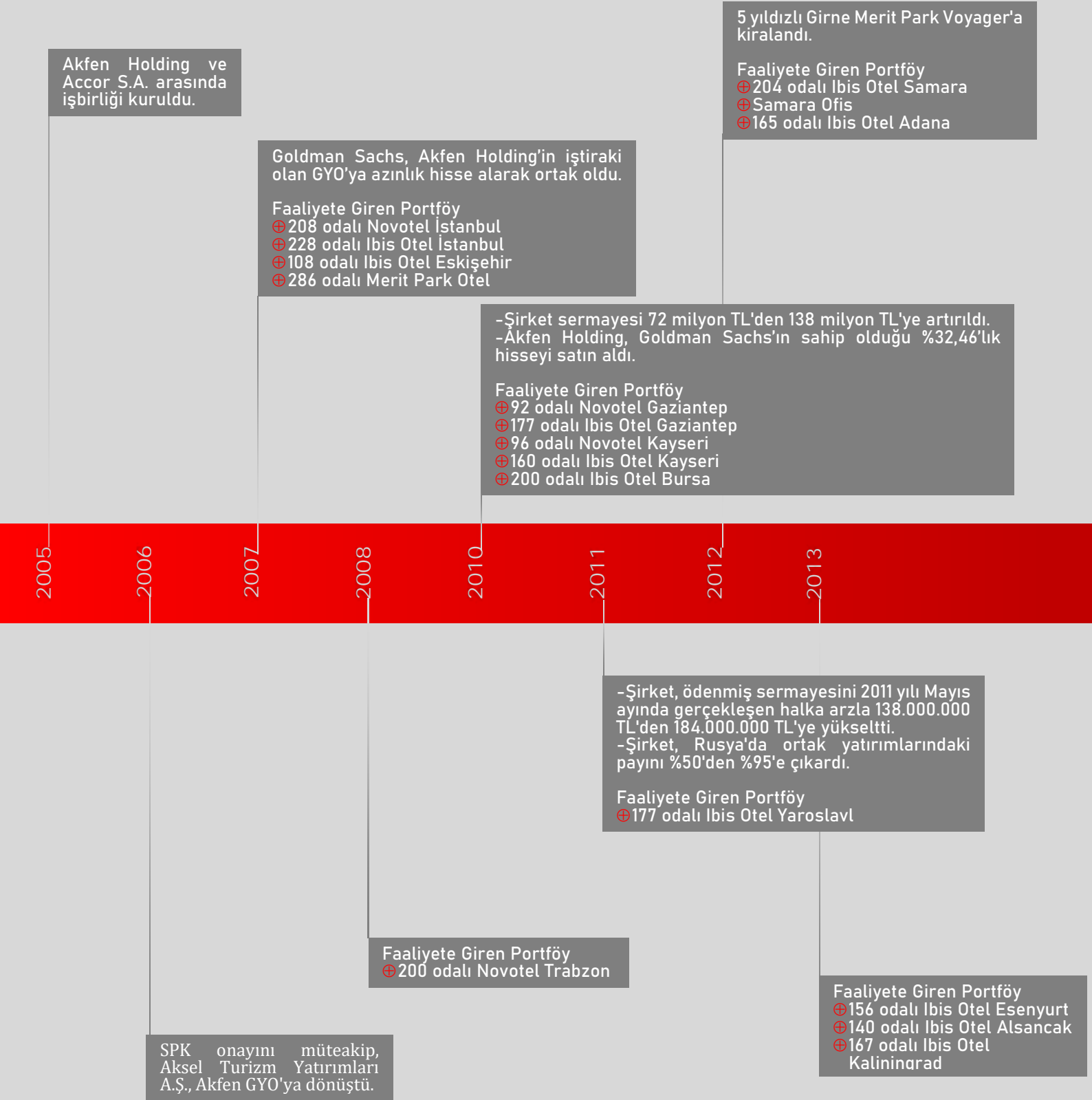
Avrupa'nın en büyük ve dünyanın önde gelen otel gruplarından Accor'la stratejik ortaklık

Ekonomik şehir otelciliği yatırımı

Uzun vadeli kira sözleşmeleri ile öngörülebilir, sürdürülebilir nakit akışı

Tek konuda uzmanlaşma sonucu edinilen know-how

# TARİHÇE ve KİLOMETRE TAŞLARI



Faaliyete Giren Portföy  
⊕147 odalı Ibis Otel Ankara  
Airport

Faaliyete Giren Portföy  
⊕200 odalı Novotel İstanbul  
Bosphorus

-Koronavirüs tedbirleri kapsamında 13 otelimiz ortalama 4 ay süreyle faaliyetlerini durdurdu.  
-3 otelimiz 2 ay süreyle sağlık çalışanlarına tahsis edildi.  
-Mevcut 177,7 M Euro mevcut banka borcunun Credit Europe ve Fibabanka'dan 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda protokol imzalandı.

-Türkiye'de halka açık bir şirket tarafından ilk kez Paya Dönüştürülebilir Tahvil ihracı, Şirketimiz tarafından 170.000.000.-TL nominal tutarda 17.01.2018 tarihinde gerçekleştirilmiştir.  
-Akfen Holding'e ait 1000 adet A grubu ve 1000 adet D grubu imtiyazlı paylar Hamdi Akın'a devredildi.

⊕Bulvar Loft Projesi  
İller Bankası A.Ş. ile gelir paylaşımı modeline dayanan "Ankara İli Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi'nde 36.947 m<sup>2</sup> Büyüklüğündeki 120573 Ada 1 Parselin Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı İşini" Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı (Akfen GYO %99 - Akfen İnşaat %1) tarafından 2018 yılı sonu itibarıyla tamamlanmıştır. Proje 822 konut, 31 adet ticari alan bağımsız bölümden ve 94.453 m<sup>2</sup>den oluşmaktadır.

2014

2015

2016

2017

2018

2019

2020

-Bulvar Loft Projesi'nin toptan satışı gerçekleşti ve projeden 380 milyon TL gelir sağlandı.  
-2.015.384 adet pay geri alınarak toplam geri alınan paylar 6.233.384 adete, sermayeye oranı %3,39'a ulaştı.

-19.09.2016-23.05.2017 tarihleri arasında 4.218.000 adete, sermayenin %2,29'u oranında geri alım yapıldı.

Faaliyete Giren Portföy  
⊕200 odalı Ibis Otel Tuzla

-Türkiye, Rusya ve Kıbrıs'daki mevcut yatırımların refinansmanı ve son 5 otelimizin finansmanı amacıyla Credit Europe ve Fibabanka'dan 10 yıl vadeli 220 milyon EUR'luk finansman sağlandı.

Faaliyete Giren Portföy  
⊕317 odalı Ibis Otel Moskova

# MİSYON

Türkiye ve çevre coğrafyada uluslararası standartlarda inşa edilmiş ve işletilen otel projelerine sahip lider otel yatırımcısı olmak.

# VİZYON

Gayrimenkul sektöründe yüksek karlılığa sahip projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirirken, hissedarlarına yüksek sermaye ve kar payı getirisi sağlamak.



Akfen Altyapı  
Holding

Akfen Holding  
(%100)

Akfen GYO  
(%31\*)

\* 15.02.2021 itibarıyla

# KISACA AKFEN HOLDİNG

Akfen Holding, büyüme potansiyeli olan sektörlerde aldığı doğru yatırım kararları sayesinde hızlı bir büyüme sergilerken, gerçekleştirdiği nitelikli ve özgün projelerle faaliyet gösterdiği sektörlerde vizyon katmaya devam ediyor.

1976 yılında kurulan Akfen, Türkiye'nin önde gelen altyapı yatırım holdinglerinden biri olarak inşaat, sağlık, deniz limanı işletmeciliği, deniz ulaşımı, su dağıtım, atık su ve katı atık yönetimi hizmetleri, madencilik, enerji ve gayrimenkul alanlarında faaliyet gösteriyor.

Akfen, bu faaliyetlerinde her biri sektöründe dünyanın önde kuruluşları ile de ortaklık yürütüyor.

Akfen Holding'in dünyanın önde gelen otel zincirlerinden olan ACCOR S.A. ile Türkiye'de yapılacak Novotel ve İbis otel markaları için stratejik işbirliği devam ediyor.

Liman işletmeciliği alanında Port of Singapore Authority International (PSA) ve IFM Investors ortaklığı ile Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği A.Ş. hizmetini sunan Akfen, Akfen Yenilenebilir Enerji şirketi ile Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) ve Uluslararası Finans Kurumu (IFC) ortaklığı ile faaliyetlerini sürdürüyor.

Akfen, su ve atık su altyapı yatırımları alanında Hollanda'da kurulmuş uluslararası bir yatırım şirketi olan Kardan N.V., ile ortak kurulan Akfen Çevre ve Su Yatırım Yapım İşletme A.Ş. (Akfen Çevre ve Su) ile boy gösteriyor.

Akfen Holding ayrıca Acacia Maden İşletmeleri A.Ş. vasıtasıyla Kastamonu'da çevreye duyarlı bir bakır madeni yatırımının da işletmesini yürütüyor.

**Dünyada LİDER  
markalarla sektöründe  
ÖNCÜ kuruluşlar**

2011 yılında deniz yolu taşımacılığı faaliyetlerine başlayan Akfen, TEPE ve İskoçya merkezli Souter Investment ile İstanbul Deniz Otobüsleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (İDO) ile yalnızca Türkiye'de değil, dünyada da lider deniz taşımacılığı kuruluşlarından biri olarak ismini duyuruyor.

1997 yılında kurulan IBS Sigorta ve Reasürans Sigorta Brokerliği A.Ş. (UIB Turkey) şirketinde 2002'de Lloyd's brokeri olan United Insurance Brokers (UIB) ile ortaklık yapan Akfen, bu sayede uluslararası bir kimlik kazanarak yoluna hala devam ediyor.

# KISACA AKFEN ALTYAPI HOLDİNG

Akfen Altyapı Holding A.Ş. (Akfen Altyapı Holding), altyapı yatırım hizmetleri sağlamak amacıyla 2008 yılında kuruldu. Şirket, inşaat, enerji ve gayrimenkul sektörlerindeki faaliyetleriyle Türkiye'nin önde gelen şirketlerinden biri olarak öne çıkıyor.

2015 yılında Akfen İnşaat'ın Akfen Altyapı Holding'e devri sonrasında şirket, geçmişten gelen inşaat ve altyapı tecrübesini gayrimenkul projeleri, kamu-özel işbirliği kapsamında yapılan şehir hastaneleri, yurt ve otel projeleriyle pekiştirme fırsatı yakaladı.

Akfen Altyapı Holding çatısı altında, Akfen İnşaat dışında Akfen Turizm, Akfen Merter, Akfen Danışmanlık ve Proje Geliştirme, Akfen Gayrimenkul Portföy Yönetimi, Masanda Turizm, Travelex ve Tepe Akfen Reformer şirketleri de bulunuyor.

## ÖZETLE

Akfen Altyapı Holding A.Ş. (Akfen Altyapı Holding), altyapı yatırım hizmetleri sağlamak amacıyla 2008 yılında kurulmuş olup Akfen Holding'in çatı şirkettir.

# ORGANİZASYON ŞEMASI

Akfen GYO A.Ş.  
Yönetim Kurulu

Hamdi Akın Yönetim Kurulu Başkanı  
Pelin Akın Özalp Yönetim Kurulu Başkan Vekili  
Selim Akın Yönetim Kurulu Üyesi  
İ. Süha Güçsav Yönetim Kurulu Üyesi  
Sıla Ciliz İnanç Yönetim Kurulu Üyesi  
İrfan Erciyas Yönetim Kurulu Üyesi  
Ahmet Ertürk Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi  
Aziz Ahmet Kaçar Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi  
Bahattin Yücel Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



- Rusya ve Türkiye'deki bağlı ortaklıklarda bulunan personel sayısı 17'dir.

Şirket yöneticilerine sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı gibi mali menfaatlerin toplamı yanda sunulmuştur.

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar (bin TL)	31.12.2020	31.12.2019	Artış (%)
Kısa Vadeli Faydalar	3.791	3.659	4

Bunun dışında herhangi bir maddi hak, ödenek, temsil gideri, aynı nakdi hak, sigorta ve benzeri teminat verilmemiştir. Yasal mevzuat uyarınca yapılan açıklamalara uyulmakta ve Şirket'in ücret politikası doğrultusunda işlem yapılmaktadır.

# SERMAYE ve ORTAKLIK YAPISI

31.12.2020

Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Adedi	Pay (%)
Akfen Holding A.Ş.	B	104.654.831	104.654.831	56,88
Hamdi Akın	B	34.524.469	34.524.469	18,76
	A	1.000	1.000	
	D	1.000	1.000	
	C	999	999	
Akfen GYO (Geri Alım)	B	6.233.384	6.233.384	3,39
Diğer	B	38.584.316	38.584.316	20,97
	C	1	1	
<b>Toplam</b>		<b>184.000.000</b>	<b>184.000.000</b>	<b>100</b>

11.02.2021

Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Adedi	Pay (%)
Akfen Holding A.Ş.	B	104.654.831	104.654.831	30,37
Hamdi Akın	B	194.773.786	194.773.786	56,51
	A	1.000	1.000	
	D	1.000	1.000	
	C	999	999	
Akfen GYO (Geri Alım)	B	6.233.384	6.233.384	1,81
Diğer	B	3838.981.331	38.981.331	11,31
	C	1	1	
<b>Toplam</b>		<b>344.646.332</b>	<b>344.646.332</b>	<b>100</b>

A, C ve D grubu payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu Üyelerinin iki adedi A Grubu, iki adedi C Grubu ve iki adedi D Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir

Grup	Nama/ Hamiline	Beher Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam Nominal Değer (TL)	Sermayeye Oranı (%)	İmtiyaz Türü	Borsada İşlem Görüp Görmediği
A	Nama	1	1.000	<0,001	Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı vardır.	Borsada işlem görmemektedir.
B	Hamiline	1	183.997.000	99,99	İmtiyaz mevcut değildir.	Halka açık statüde olan hisseler, BIST Yıldız Pazar'da işlem görmektedir.
C	Nama	1	1.000	<0,001	Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı vardır.	Borsada işlem görmemektedir.
D	Nama	1	1.000	<0,001	Genel Kurullarda iki yönetim kurulu üyesi seçme imtiyazı vardır.	Borsada işlem görmemektedir.
<b>Toplam</b>			<b>184.000.000</b>	<b>100</b>		

# İŞTİRAKLERİ

Ticaret Ünvanı	Akfen Gayrimenkul Ticaret ve İnşaat A.Ş.	Yaroslavl Otel Invest Ltd. **	Samstroykom Ltd. **	Volgastroymkom Ltd. **	Kaliningrad Invest Ltd. **	Severnyi Avtovokzal Ltd. **	Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş.*	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı
Faaliyet Konusu	Gayrimenkul portföyü oluşturmak	Rusya'da Yaroslavl şehrinde otel projesi geliştirmek	Rusya'da Samara şehrinde otel projesi geliştirmek	Rusya'da Samara şehrinde ofis projesi geliştirmek	Rusya'da Kaliningrad şehrinde otel projesi geliştirmek	Rusya'da Moskova şehrinde otel projesi geliştirmek	Gayrimenkul yatırımı yapmak	Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Konut İnşaatı İşİ
Ödenmiş/ Çıkarılmış Sermayesi	193.882.192	5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	136.709.700	121.000.000	10.000
Şirketin Sermayesindeki Payı	193.882.192	4.889.844	4.889.845	4.808.303	4.889.845	136.709.700	110.678.700	9.900
Para Birimi	TL	Ruble	Ruble	Ruble	Ruble	Ruble	TL	TL
Şirketin Sermayesindeki Payı (%)	100	97,80	97,80	96,17	97,80	100,00	91,47	99
Şirket ile Olan İlişkinin Niteliği	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık	Bağlı Ortaklık

\* Akfen Karaköy'ün toplam sermayesinin %19,90'ı Akfen GYO'ya, %71,57'si Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklığı olan Akfen GT'ye aittir.

\*\* Akfen Gayrimenkul Tic.A.Ş'nin bağlı ortaklıklarıdır.

## BAĞLI ORTAKLIK DEĞERLEME SONUÇLARI

### Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. [Akfen Karaköy]

Bağımsız Değerleme Kuruluşu tarafından Akfen Karaköy'ün firma değeri hesaplanırken, Firmanın faaliyetinin temel dayanağı sahip olduğu gayrimenkul ve gayrimenkul projeleri olup, değer tespitinde "Özkaynak Yöntemi" kullanılmıştır.

Bu değerlendirme raporunda, Özkaynak yöntemi kullanılarak hesaplanan değerler "adil piyasa değerleri"ni ifade etmektedir. Bir varlığa ilişkin alım-satımda ön plana çıkan ise, istekli bir alıcı ve satıcı arasında gerçekleşen pazarlık sonucu üzerinde uzlaşılan "fiyat"tır. Alım-satıma esas teşkil eden "fiyat"ın, çeşitli nedenlerle "adil piyasa değer"inden farklı bir seviyede teşekkül edebileceği gerçeği, her zaman göz önünde bulundurulması gereken bir husustur.

Firmanın Özkaynak yöntemine göre değeri bulunurken, Adım Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 31.12.2020 tarihli 2020\_AKFENGYO\_0013 numaralı raporunda belirlenen değere göre "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" kalemi Firma tarafından revize edilmiş ve tarafımıza iletilmiş olduğu 31.12.2020 tarihli bilançosu dikkate alınmıştır.

31 Aralık 2020 bilançosuna göre Firmanın özkaynak değeri 262.367.000 TL (29.100.000 EURO) olarak belirlenmiştir.

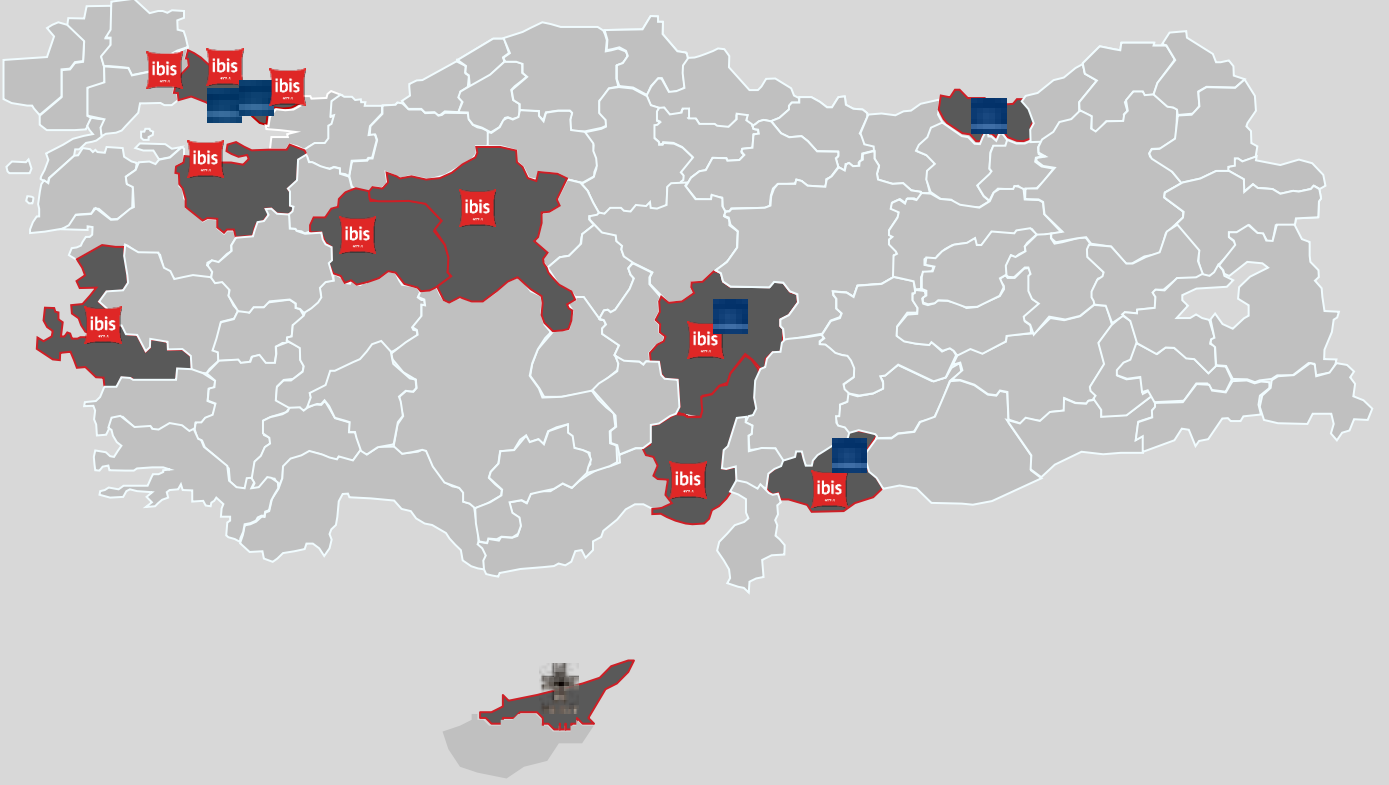
### Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. [Akfen GT]

Bağımsız Değerleme Kuruluşu tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Akfen GT faaliyetinin temel dayanağı, sahip olduğu gayrimenkul ve gayrimenkul projeleri olup, değer tespitinde "Özkaynak Yöntemi" kullanılmıştır.

Bu değerlendirme raporunda, Özkaynak yöntemi kullanılarak hesaplanan değerler "adil piyasa değerleri"ni ifade etmektedir. Bir varlığa ilişkin alım-satımda ön plana çıkan ise, istekli bir alıcı ve satıcı arasında gerçekleşen pazarlık sonucu üzerinde uzlaşılan "fiyat"tır. Alım-satıma esas teşkil eden "fiyat"ın, çeşitli nedenlerle "adil piyasa değer"inden farklı bir seviyede teşekkül edebileceği gerçeği, her zaman göz önünde bulundurulması gereken bir husustur.

31 Aralık 2020 bilançosuna göre Firmanın özkaynak değeri 782.200.000 TL (86.800.000 Euro) olarak belirlenmiştir.

# OPERASYON HARİTASI



## ÖZETLE

**3** ÜLKE  
**13** ŞEHİR  
**20** OTEL (3.628 oda)  
**1** OFİS

Akfen  
GYO

2

YÖNETİM ve  
DEĞERLEN  
DİRMELER

# GENEL MÜDÜRÜN MESAJI

## Değerli Paydaşlarımız,

Geride bıraktığımız 2020 yılında belki de turizm ve konaklama sektörünün tarihindeki en kötü dönemi yaşadık. 2020 yılı o derece farklı bir yıl oldu ki otellerin büyük çoğunluğunun 4 ay kapalı kaldığına, sonrasında yüksek sezonda dahi doluluk oranlarının yüzde 50'lere ulaşamadığına şahit olduk.

Tüm dünya gibi ülkemiz de pandemi dönemini yaşamaya devam ederken, 2021 yılında da sokağa çıkma yasaklarının ve diğer yasal kısıtlamaların sürdüğü ortamda turizm sektörünü geçen yıldan farklı bir yılın beklemediğini görmek güç değil.

Ancak kontrollü seyahatlerin olabildiği, aşının geniş kitlelere yayılarak insanların serbest

dolaşımının sağlanabildiği bir ortam sağlandığında da ertelenmiş, geçmişten birikip gelen pek çok ihtiyacın realize edileceği bir hareketliliğin başlayacağını düşünüyoruz.

Yaşanan bu belirsizlik ortamında Akfen GYO olarak biz de finansal sürdürülebilirlik vizyonumuz doğrultusunda çalışmalarımıza devam ederek önümüzü görmeye çalışıyoruz.

2020 yılının ilk 2 ayındaki operasyonel performansımız tüm yıl bütçe hedeflerinin üzerinde gerçekleşmesi beklentisi oluşmasına sebep olurken, Mart ayı ortasından itibaren etkisini çok yoğun bir şekilde göstermeye başlayan koronavirüs salgını tüm görünümü tamamen değiştirdi.





Salgın nedeniyle 13 otelimiz faaliyetlerini ortalama 4 ay süreyle tamamen durdururken, hasılat veya gelirinden kira aldığımız ve Accor tarafından işletilen 19 otelimizde 2020 yılı ortalama doluluk oranı yüzde 33'e, ortalama oda fiyatı ise 31 EUR'ya geriledi. Söz konusu 19 otelden elde ettiğimiz kira geliri bir önceki seneye göre yüzde 70 düşüş kaydetti.

Bu koşullar karşısında Akfen GYO olarak 2015 yılında kullandığımız 10 yıl vadeli kredilerinin ödemelerini yapmak üzere kreditorlerimiz ile yaptığımız temaslar sonucunda bu kredilerin yapılandırılması konusunda mutabık kaldık.

Ayrıca 2018 yılında ihraç edilen 170 milyon TL'lik paya dönüştürülebilir tahvil faizi ile birlikte paya dönüştürülerek sermaye artışı gerçekleştirdik.

Buna ilave olarak portföyün zenginleştirilmesi, çeşitlendirilmesi ve gelirlerin daha sürdürülebilir olması amacıyla yeni varlık alımları yapılması ve bunun için de yeni bir sermaye artışı planlanması çalışmalarını yürüttük.

Konaklamaların bireyselleştiği, sosyalleşmenin dijitalleştiği, çalışma ortamlarının izole edildiği ve konseptlerin daha çok öne çıkmaya başladığı günümüzde salgının biyolojik etkisi azalmaya başladığında da eğilimlerin geriye, eskiye dönüşü çok mümkün görünmüyor. Bu sebeple 2021 yılı yeni eğilimlerin bu paralelde çizgilerini daha netleştireceği bir yıl olacağını öngörüyoruz.

Yaşadığımız tüm olumsuzluklar bir yana biz Akfen GYO olarak 2021 yılının ülkemiz ve sektörümüz için başarılı geçmesini umudumuzu korumaya devam ediyoruz.

Saygılarımla

Sertac F. Karaağaoğlu  
Akfen GYO Genel Müdürü

**“Portföyün zenginleştirilmesi, çeşitlendirilmesi ve gelirlerin daha sürdürülebilir olması amacıyla yeni varlık alımları yapılması ve bunun için de yeni bir sermaye artışı planlanması çalışmalarını yürüttük.”**

# YÖNETİM KURULU



**Hamdi Akın**  
Yönetim Kurulu Başkanı

1954 yılında İstanbul'da doğan Hamdi Akın, Gazi Üniversitesi Makine Mühendisliği bölümünden mezun oldu. Günümüzde faaliyet konusu altyapı ve üstyapı inşaatı, deniz limanı işletmeciliği, deniz ulaşımı, su dağıtım ve atık su hizmetleri, enerji ve gayrimenkul gibi endüstri kollarında faaliyet gösteren bağlı ortaklık ve iştiraklerine yatırım yapmak, idare ve koordinasyonunu sağlamak olan Akfen Holding'i 1976 yılında kurdu. Akfen Holding'in Yönetim Kurulu Başkanlığı görevinin yanı sıra Mersin Liman İşletmeleri (MIP) Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini sürdürmektedir. 1997 yılında dünyanın en zorlu sektörlerinden biri olan havacılık sektöründe Türkiye'de ilk büyük kapasiteli havalimanı inşaatı ve operasyonunu yapmak üzere kurduğu TAV markasında 2017 yılına kadar Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini üstlendi.

Özel girişimciliğinin yanı sıra özelleştirme kapsamındaki altyapı, enerji ve yatırım projeleri de gerçekleştiren Akın, iş dünyasındaki dinamizmini ve gayretini birçok dernek, vakıf ve meslek odası gibi gönüllü kuruluşlarda kurucu ve yönetici olarak görev alarak sivil toplum örgütlerine de taşıdı. Hamdi Akın, 2000-2002 yılları arasında Fenerbahçe Spor Kulübü Asbaşkanlığı, 1992-2004 yılları arasında MESS Ankara Bölgesi Temsilciler Kurulu Başkanlığı, 1998-2000 yılları arasında TÜGİAD Yönetim Kurulu Başkanlığı, 1995-2001 yılları arasında TİSK Yönetim Kurulu Üyeliği, 2008-2009 yılları arasında TÜSİAD Yönetim Kurulu Üyeliği ve Bilgi Toplumu & Yeni Teknolojiler Komisyonu Başkanlığı ve 2011-2018 yılları arasında TURMEPA Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini üstlendi.

London School of Economics'de Çağdaş Türkiye Araştırmaları Kürsüsü'nün kurucularından olan Akın, 1999 yılından bu yana Türkiye'ye iyi yetişmiş insan kaynağı sağlamak amacıyla kurduğu Türkiye İnsan Kaynakları ve Eğitim Vakfı'nın (TİKAV) Kurucu Üyesi ile Vakfın Onursal Başkanı ve Kayseri Abdullah Gül Üniversitesi Destekleme Vakfı Mütevelli Heyeti Başkan Vekili unvanlarını taşıyor.



**Pelin Akın Özalp**  
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

2010 yılında İngiltere'de Surrey Üniversitesi'nden mezun olan Pelin Akın Özalp, iş hayatına Deutsche Bank'ta başladı. Türkiye'ye döndükten sonra TAV Havalimanları Holding bünyesinde çalışan Pelin Akın Özalp, 2012 yılında Akfen Holding'e Yönetim Kurulu üyesi olarak geçti.

Akfen Holding tarafından kurulan TİKAV'da (Türkiye İnsan Kaynakları Eğitim ve Sağlık Vakfı) Mütevelli Heyet Üyesi ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak aktif çalışmalarda bulunan Pelin Akın Özalp'in, Duke of Edinburgh International Award Türkiye Programı'nın Genel Başkan Yardımcısı görevi de bulunuyor. Pelin Akın Özalp, 2010'dan beri London School of Economics'de (LSE) kurulan Çağdaş Türkiye Araştırmalar Kürsüsü'nün Danışma Kurulu Başkanlığı görevini yürütüyor.

DEİK İspanyol İş Konseyi'nde, DEİK İngiliz İş Konseyi'nde, DEİK İrlanda İş Konseyi'nde ve DEİK ABD İş Konseyi'nde farklı çalışma gruplarında yer alan Pelin Akın Özalp'in PODEM, TAİDER ve TOBB Genç Girişimciler Danışma Kurulu üyelikleri bulunuyor. Pelin Akın Özalp aynı zamanda TİKAD, YKKD ve TURMEPA Yönetim Kurulu Üyeliklerini yürütüyor.

Halen Akfen Altyapı Holding Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Akfen Holding Yönetim Kurulu Üyesi görevlerini üstlenen Pelin Akın Özalp, aynı zamanda IBS Sigorta ve Reasürans Brokerliği, Akfen GYO, İstanbul Deniz Otobüsleri (İDO), ve Travelex Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapıyor.



**Selim Akın**  
Yönetim Kurulu Üyesi

2006 yılında İngiltere'nin Surrey Üniversitesi İşletme Bölümü'nden mezun olan Selim Akın, aynı yıl Türkiye'ye döndükten sonra iş hayatına Akfen Holding Muhasebe Departmanı'nda başladı. Selim Akın, daha sonra Akfen Holding'in Proje Geliştirme ve Finansman Departmanları'nda görev yaptı.

Akın'ın görev aldığı başlıca projeler; Araç Muayene İstasyonları'nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Mersin Limanı'nın özelleştirilmesi ve finansmanı, Akfen Holding'in halka arz ve tahvil ihracı oldu. Halen Akfen Altyapı Holding ve Akfen İnşaat ve Turizm A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı ve Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapan Selim Akın, artık Akfen Holding'in CEO'lugunu da yürütecek.

Türkiye Genç İşadamları Derneği yönetim Kurulu Başkanvekili ve Ticaret Komisyonu Başkanlığı görevini yürüten Selim Akın'ın, Türk Sanayicileri ve İş İnsanları Derneği (TUSİAD) ve Türkiye Turizm Yatırımcıları Derneği (TTYD) üyelikleri de bulunuyor. Akın aynı zamanda 2018 yılından bu yana DEİK temsilciliği görevini de üstleniyor.



**İ. Süha Güçsav**  
Yönetim Kurulu Üyesi

1992 yılında İstanbul Üniversitesi Ekonomi Bölümü'nden mezun olan Güçsav daha sonra Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü İşletme Bölümü'nde yüksek lisansını tamamlamıştır. Kariyerine 1992 yılında Alexander&Alexander Sigorta Brokerliği A.Ş.'de başlayan Güçsav, 1994 yılında katıldığı Akfen Holding'de Finansman Grup Başkanlığı ve İcra Kurulu Başkanlığı görevlerinde bulunmuştur.

Araç Muayene İstasyonları, Mersin Uluslararası Limanı ve İDO'nun özelleştirilmeleri, Akfen GYO'nun kuruluş ve yatırım süreçleri, Akfen Holding ve Akfen GYO'nun halka arzları, iştiraklerden hisse satışları ve uzun vadeli proje finansmanı konularında önemli görevler üstlenmiştir. DEİK Türk - Singapur İş Konseyi Başkanı olan Güçsav, 2003 yılından 2010 yılının Mart ayına kadar Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev yapmıştır. 2010 - 2012 yılları arasında Akfen Holding ve 2000 - 2012 yılları arasında TAV Havalimanları Holding A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olan Güçsav, 2010-2019 yılları arasında Akfen Holding CEO görevini yürütmüş ve 2020 yılı itibarıyla Yönetim Kurulu Başkan Danışmanı olarak görevine devam etmektedir.

Bu görevine ek olarak Akfen GYO ve Akfen Su Yönetim Kurulu Başkanlığı olmak üzere, başta Mersin Uluslararası Liman İşletmeciliği A.Ş. ve Akfen HES Yatırımları ve Enerji Üretim A.Ş. iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmüştür. Akfen Holding Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı Süha Güçsav, Ekim 2014 itibarıyla Singapur Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na bağlı olarak faaliyetlerini sürdüren Uluslararası Ticaret ve Yatırım Ajansı'nın (IE Singapore) Türkiye Onursal İş Temsilcisi olarak atanmıştır.



**Sıla Cılız İnanç**  
Yönetim Kurulu Üyesi

1995 yılında Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olan Sıla Cılız İnanç, 1996 yılında avukatlık stajını tamamladıktan sonra, 1997 yılında Akfen Holding bünyesinde çalışmaya başlamıştır.

Türkiye'de Özel Sektör Kamu Sektörü Ortaklıkları (PPP), şirket birleşmeleri ve devir almaları ile altyapı, inşaat, enerji ve rekabet hukuku alanlarında çalışmıştır. Kamu İhale Kanunu ikincil mevzuat çalışmalarında aktif görev almıştır. Akfen ve ortaklıklarının taraf olduğu yap-ışlet-devret, hak/ımtiyaz devirleri ve özelleştirme uygulamalarının ihale ve devirleri dâhil tüm süreçlerinde bulunmuş, projelerin finansman yapılarının kurulması ve kredi sözleşmeleri ile Akfen Holding A.Ş. ve Akfen GYO A.Ş.'nin pay ve tahvil ihracı işlemlerinde yer almıştır. Şirket ve holding yapılanmaları ile ilgili çalışmıştır.

Sıla Cılız İnanç, Akfen Altyapı Holding A.Ş., Akfen Holding A.Ş., ve Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ile iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyelığı görevlerine devam etmektedir.



**İrfan Erciyas**  
Yönetim Kurulu Üyesi

1977 yılında Gazi Üniversitesi Ekonomi ve Maliye Bölümü'nden mezun olan İrfan Erciyas, iş yaşamına Türkiye Vakıflar Bankası'nda başlamıştır. Türkiye Vakıflar Bankası'nda Müfettişlik ve Şube Müdürlüğü yaptıktan sonra 1996-2002 yılları arasında Genel Müdür Yardımcısı olarak, 2002-2003 arasında ise Genel Müdür olarak görevini sürdürmüştür.

2003 yılında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak Akfen Holding'e katılan Erciyas, başta Araç Muayene İstasyonları, Mersin Uluslararası Limanı ve İDO'nun özelleştirilmesi olmak üzere, Akfen GYO ve Akfen Enerji'nin kuruluş ve yatırım süreçleri, Akfen Holding ve Akfen GYO'nun halka arzları, iştiraklerden hisse satışları ve uzun vadeli finansman konularında önemli görevler üstlenmiştir. İrfan Erciyas Mart 2010'dan bu yana Akfen Holding'de Murahhas Üye olarak görevine devam etmekte olup Akfen Holding'in birçok iştirak ve bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Başkanlığı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı ve Yönetim Kurulu Üyelikleri bulunmaktadır.



**Ahmet Ertürk**  
Bağımsız  
Yönetim Kurulu Üyesi

1977 yılında Gazi Üniversitesi Ekonomi ve Maliye Bölümü'nden mezun olan İrfan Erciyas, iş yaşamına Türkiye Vakıflar Bankası'nda başlamıştır. Türkiye Vakıflar Bankası'nda Müfettişlik ve Şube Müdürlüğü yaptıktan sonra 1996-2002 yılları arasında Genel Müdür Yardımcısı olarak, 2002-2003 arasında ise Genel Müdür olarak görevini sürdürmüştür.

2003 yılında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı olarak Akfen Holding'e katılan Erciyas, başta Araç Muayene İstasyonları, Mersin Uluslararası Limanı ve İDO'nun özelleştirilmesi olmak üzere, Akfen GYO ve Akfen Enerji'nin kuruluş ve yatırım süreçleri, Akfen Holding ve Akfen GYO'nun halka arzları, iştiraklerden hisse satışları ve uzun vadeli finansman konularında önemli görevler üstlenmiştir. İrfan Erciyas Mart 2010'dan bu yana Akfen Holding'de Murahhas Üye olarak görevine devam etmekte olup Akfen Holding'in birçok iştirak ve bağlı ortaklıklarında Yönetim Kurulu Başkanlığı, Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı ve Yönetim Kurulu Üyelikleri bulunmaktadır.



**Aziz Ahmet Kaçar**  
Bağımsız  
Yönetim Kurulu Üyesi

Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi'nden mezun olan Aziz Ahmet Kaçar, 1976 yılında Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'da memur olarak çalışma hayatına başlamıştır. 1988 yılında Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Fon Yönetimi kurucusu, 1988 Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Bilgi İşlem Bankacı Grup Yöneticisi olarak görevine devam eden Kaçar, daha sonra Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. bünyesinde ATM, banka kartı, çağrı merkezi, telefon bankacılığı, POS sistemleri, future 2001 insansız bankacılık, internet bankacılığı gibi yeni teknolojiler sistemlerin kuruluşunu yapmıştır.

1994 yılında Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Başkent Şubesi Müdürlüğü ve ilk Finans Market Şubelerinin kuruluşunu yapmıştır. 1997 yılında ise Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdür Yardımcısı olmuştur. Mali İşler, Bilgi İşlem, Bireysel Krediler, Bireysel Bankacılık, Kredi Kartları, Kurumsal Finansman, Pazarlama gibi birçok departmandan sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı yapmıştır. Güneş Hayat (Vakıf Emeklilik) Genel Müdür Yardımcılığı, Takasbank Yönetim Kurulu Üyelığı, Bankalar Arası Kart Merkezi Yönetim Kurulu Üyelığı, Vakıfbank Muhtelif İştiraklerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Üyelığı, TSKB Yönetim Kurulu Üyelığı görevlerini yürütmüştür.

2003 yılında ise Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Genel Müdürü olarak atanmış ve 2005 yılının ilk yarısına kadar bu görevini sürdürmüştür.

2006 -2007 yılları arasında Ankara Sigorta A.Ş. ve Ankara Emeklilik A.Ş.'de CEO ve Yönetim Kurulu Üyelığı, 2007 - 2012 yılları arasında Kiler Holding A.Ş.'de CEO, Kiler GYO da dahil olmak üzere bağlı ortaklık ve iştiraklerinde Yönetim Kurulu Üyelığı yapmıştır. Kaçar, 2012 yılından bu yana bağımsız danışman olarak çalışmaktadır.



**Bahattin Yücel**  
Bağımsız  
Yönetim Kurulu Üyesi

1949 yılının Kasım ayında Nazillide dünyaya gelen Bahattin Yücel, Fatih Saraçhanebaşı İlkokulu (İstanbul), Bakırköy- Kartaltepe İlkokulu, Konya Ereğli Lisesi, Kayseri Lisesi'nin ardından 1968 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1975-1982 yılları arasında Esin Turizm A.Ş. (Europcar) kurucu ortaklığı, 1979-1983 yılları arasında ise Türkiye Seyahat Acenteleri Birliği (TURSAB) Genel Sekreterliği yapmıştır. 1982-1991 yılları arasında, kurucu ortağı olduğu Ekin Turizm (Hertz Rent a Car)'de yöneticilik görevini sürdürmüştür.

1983-1987 yılları arasında Türkiye Seyahat Acenteleri Birliği (TURSAB) Başkanlığı görevini yürüten Yücel, 1988-1989 yıllarında İstanbul Üniversitesi İşletme İktisadi Enstitüsü Turizm Bölümünde öğretim görevlisi olarak çalışmış, 1989-1991 yıllarında da yeniden Türkiye Seyahat Acenteleri Birliği (TURSAB) Başkanı olmuştur. 1991-1995 yılları arasında TBMM 19.Dönem İstanbul Milletvekili seçilen Bahattin Yücel, 1991-1994 yıllarında TBMM Bayındırlık, Ulaştırma ve Turizm Komisyonu Üyesi, 1995 yılında TBMM Faili Meçhul Cinayetleri Araştırma Komisyonu Üyesi, 1996 yılında TBMM Gazi Mahallesi Olayları Araştırma Komisyonu Üyesi olarak görevine devam etmiş, 1995 yılında TBMM 20.Dönem İstanbul Milletvekili olarak seçilmesinin ardından 1996-1997 yılları arasında (54. Hükümet) Turizm Bakanı olarak görev yapmıştır.

# ÜST YÖNETİM



**Sertac F.  
Karaağaoğlu**  
Genel Müdür

Sertac Karaağaoğlu ODTÜ Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi'nden lisans, Maltepe Üniversitesi'nden MBA derecesine sahiptir. 1996-2012 yılları arasında çeşitli bankalarda (Toprakbank, Kentbank, Dışbank, Fortis) kurumsal ve kobi bankacılığında şube ve bölge müdürü, Fortis ve TEB BNP Paribas'da ticari ve kobi kredilerinden sorumlu direktör olarak görev almıştır. 2012-2016 yılları arasında Borsa İstanbul'da Kotasyon ve Özel Pazar Grup Müdürü olarak kurumsal finansman alanındaki çalışmalarına devam eden Karaağaoğlu, 2016 yılından bu yana Akfen GYO Genel Müdürü'dür ve Maltepe Üniversitesi'nde kurumsallaşma ve kurumsal finansman üzerine dersler vermektedir. Karaağaoğlu aynı zamanda GYODER Yönetim Kurulu Üyesidir.



**Cüneyt Baltaoğlu**  
Rusya Koordinatörü

İstanbul Alman Lisesi ve ardından İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi'nden mezun olan Cüneyt Baltaoğlu profesyonel iş hayatına 1994 yılında yapımı Rusya'nın Tyumen şehrinde Gama İnşaat tarafından üstlenilen bir otel projesinde görev alarak başlamıştır. 1995-1998 yılları arasında Koray-Enka ortaklığı ile Moskova'da, sonrasında Koray İnşaat ile İstanbul'da emlak geliştirme/yatırım projelerinde çalışan Baltaoğlu, 1999-2001 yılları arasında Erasmus Üniversitesi - Rotterdam School of Management'ta MBA eğitimi almıştır. Bunu takiben çalışma hayatına Moskova'da Bertelsmann grup bünyesindeki Lycos-Europe genel müdürü olarak devam etmiş olup, 2007 yılından itibaren Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (GYO) Rusya Yatırım Projeleri Koordinatörlüğü görevini yürütmektedir.



**M. Okyay Turan**  
Genel Müdür Yardımcısı -  
Operasyon

1993 yılında Bilkent Üniversitesi, Turizm Otelcilik Bölümü'nden mezun olan Memduh Okyay Turan, profesyonel iş yaşamına Antalya Club Hotel Sera City&Resort ve Antalya Dedeman Convention'da başlamıştır. Turizm Bakanlığı Seyahat Acenteleri Enformasyon Belgesi sahibi olan Turan, daha sonra Mega Residence Hotel Front Office Management, Mega Residence Sales&Marketing bölümlerinde yöneticilik yapmıştır. St. Paul Tourism&Travel Agency ve Mersin Hotel Chain Group'ta Genel Müdürlük ve Genel Koordinatörlük görevlerinde bulunan Turan, daha sonraki yıllarda yine aynı gruba bağlı City Residence'da ve Kuşadası Mersin Beach Resort'ta Genel Koordinatörlük görevini yürütmüştür. 2005 yılında Akfen Ailesi'ne katılan Turan, 2008 yılından bu yana Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Operasyondan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.



**Yusuf Anıl**  
Genel Müdür Yardımcısı -  
Mali ve İdari İşler

1994 yılında Anadolu Üniversitesi İktisat Bölümünden mezun olan Yusuf Anıl kariyerine 1988 yılında başlamış, 1995 yılında askerlik görevini tamamladıktan sonra 1996-2000 yılları arasında Tam Şirketler Grubunda Muhasebe ve Mali İşler Müdürlüğü görevini yapmış, 2000 ve 2004 yılları arasında Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Bürosu faaliyetini devam ettirmiştir. 2004-2007 yılları arasında Borusan Holding'e bağlı Borusan Telekom A.Ş. ve diğer Teknoloji şirketlerinin Muhasebe Müdürlüğü görevini yürütmüş, 2008 yılı Şubat ayından itibaren de Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda Muhasebe Müdürü olarak çalışan Anıl, 2018 yılı itibariyle Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır. 2001 yılında SMMM Belgesi ve 2014 yılında Kamu Gözetim Kurumu Bağımsız Denetçi Belgesi sahibidir.

# BAĞIMSIZLIK BEYANLARI

Akfen GYO A.Ş. ("Şirket") Yönetim Kurulunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve Şirket Esas Sözleşmesi'nde belirlenen kriterler kapsamında "bağımsız yönetim kurulu üyesi" olarak görev yapmaya aday olduğumu ve bu kapsamda;

- a) Şirket, Şirket'in yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ve Şirket'te önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendimin, eşimin ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye ve oy haklarımın veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başıma sahip olmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurmadığımı,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çevresinde Şirket'in önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın aldığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- c) Özgeçmişimde görüleceği üzere, bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek meslek eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- d) Kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı olarak çalışmadığımı,
- e) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik sayıldığımı,
- f) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılar bulunabileceğimi, Şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabileceğimi, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebileceğimi, güçlü etik standartlara, mesleki itibare ve tecrübeye sahip olduğumu,
- g) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebileceğim ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde Şirket işlerin zaman ayırabileceğimi,
- h) Aynı kişinin, şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı
- i) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmediğimi

beyan ederim.



Akfen  
GYO

3

SEKTÖR  
DEĞERLEN  
DİRMELERİ

# GYO SEKTÖR DEĞERLENDİRMESİ

**2019 yılını 405 puandan kapatan GYO endeksi, 2020 yılında %60 artış göstererek yılı 647 puandan kapattı**

Türkiye'de gayrimenkul yatırım ortaklığı (GYO) sektörü, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından tamamlanan yasal düzenlemelerle birlikte 1995 yılında hayata geçirildi. GYO sektörü çatısı altındaki şirketler 1997 yılı itibarıyla borsada işlem görmeye başladı.

Günümüzde GYO şirketleri, Sermaye Piyasası Kanunu kapsamında yüksek getiri potansiyeli taşıyan gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı projelere, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmakta ve bu yatırımlar aracılığıyla portföylerine kattıkları gayrimenkullerden öngörülebilir ve düzenli kira geliri ve gayrimenkul alım satım kazancı elde etmeyi amaçlıyorlar.

2009 yılında 11 olan GYO sayısı, mevzuatta meydana gelen başta halka açılma oranının %49'dan %25'e düşürülmesi gibi bir takım değişiklikler sonucunda 2010 yılında 21'e çıktı.

Türkiye GYO sektöründe halka açık 33 şirket faaliyet gösterirken, bunların 2020 yılı sonu itibarıyla toplam piyasa değeri 54,2 milyar TL'ye ulaştı. 2019 yılını 405 puandan kapatan GYO endeksi, 2020 yılında %60 artış göstererek yılı 647 puandan kapattı.

# KONAKLAMA SEKTÖR DEĞERLENDİRMESİ

**Kişi başı ortalama harcama yüzde 14,4 artışla 762 dolar oldu.**

Otel ve konaklama sektörünü çatısı altında bulunduran turizmde Türkiye'nin son yıllarda yaşadığı atak dönemi, tüm dünyanın etkilendiği pandemi koşulları nedeniyle 2020 yılında kesintiye uğradı.

Dünya ülkeleri arasındaki sınırların kapatıldığı, turizm hareketlerinin felç olduğu 2020 yılında Türkiye'yi, bir önceki yıla göre yüzde 69 düşüşle, 15 milyon 963 bin 997 kişi ziyaret etti.

Türkiye'nin 2020'de elde ettiği turizm geliri bir önceki yıla göre yüzde 65 azaldı ve 12 milyar 59 milyon 320 bin dolar olarak kayıtlara geçti. Kişi başı ortalama harcamanın yüzde 14,4 artışla 762 dolar olduğu belirlendi.

En çok ziyaretçi gönderen ülke 2 milyon 128 bin 758 kişi ile Rusya oldu. Rusya'yı 1 milyon 242 bin 961 kişi ile Bulgaristan, 1 milyon 118 bin 932 kişi ile Almanya takip etti. Almanya'yı sırasıyla Ukrayna, İngiltere, Gürcistan, Irak, İran, Fransa ve Hollanda izledi.



Akfen  
GYO

4

PORTFÖY

# PORTFÖY TABLOSU

No	Proje	Kapsam	Kira Süresi	Arsa Kira Bitiş Tarihi	Yatırım Başlangıç Tarihi	Faaliyete Geçiş Tarihi
1	İbis Otel Zeytinburnu	228 oda	49 yıl	2067	2005	Mart 2007
2	Novotel Zeytinburnu	208 oda	49 yıl	2067	2005	Mart 2007
3	İbis Otel Eskişehir	108 oda	22 yıl	2029	2005	Nisan 2007
4	Novotel Trabzon	200 oda	49 yıl	2058	2006	Ekim 2008
5	İbis Otel Gaziantep	177 oda	30 yıl	2038	2008	Ocak 2010
6	Novotel Gaziantep	92 oda	30 yıl	2038	2008	Ocak 2010
7	İbis Otel Kayseri	160 oda	49 yıl	2058	2008	Mart 2010
8	Novotel Kayseri	96 oda	49 yıl	2058	2008	Mart 2010
9	İbis Otel Bursa	200 oda	30 yıl	2040	2009	Kasım 2010
10	İbis Otel Adana	165 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2011	Eylül 2012
11	İbis Otel Esenyurt	156 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2011	Ocak 2013
12	İbis Otel İzmir Alsancak	140 oda	49 yıl	2059	2011	Haziran 2013
13	İbis Otel Ankara Airport	147 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2013	Eylül 2014
14	Novotel İstanbul Bosphorus (Karaköy)	200 oda	49 yıl	2058	2012	Şubat 2016
15	İbis Otel Tuzla	200 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2013	Nisan 2017
16	Merit Park Otel	286 oda	49 yıl	2052	2004	Nisan 2007
<b>Ara Toplam</b>		<b>2.763 oda</b>				
<b>TÜRKİYE ve KKTC</b>						
1	İbis Otel Yaroslavl	177 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2010	Eylül 2011
2	İbis Otel	204 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2009	Mart 2012
3	Ofis Samara	4.637 m <sup>2</sup>	Mülkiyet	Mülkiyet	2009	Mart 2012
4	İbis Otel Kaliningrad	167 oda	Mülkiyet	Mülkiyet	2011	Ağustos 2013
5	İbis Otel Moskova	317 oda	49 yıl	2059	2013	Temmuz 2015
<b>Ara Toplam</b>		<b>865 oda, 4.637 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan</b>				
<b>RUSYA</b>						
<b>Toplam</b>		<b>3.628 oda</b>				
		<b>4.637 m<sup>2</sup> kiralanabilir ofis alanı</b>				

# Novotel ve Ibis Otel İstanbul

Novotel İstanbul ve Ibis Otel İstanbul arazisi, Maliye Hazinesi'nden 04.12.2013 tarihli üst hakkı sözleşmesi ile 49 yıllık tahsis alınmış olup 22.12.2018 tarihinde sözleşme 49 yıllığına uzatılmıştır.

Zeytinburnu sahilde, İstanbul'un tarihî bölgelerine ve iş merkezlerine olan yakınlığıyla ticari ve turistik amaçlı seyahatler için uygun bir konaklama noktasıdır. Veliefendi Hipodromu ve Abdi İpekçi Spor Salonu'na 0,5 km, Olimpiyat Stadı'na 6 km, Sultanahmet ve Beyazıt bölgelerine 10 km uzaklıkta olması, otel ziyaretçilerinin dilediği aktivitelere kolayca ulaşabilmesini sağlamaktadır.



Arsa Alanı  
11.720 m<sup>2</sup>  
İnşaat Alanı  
26.372 m<sup>2</sup>  
Açılış Tarihi  
Mart 2007  
İşletmeci  
Tamaris Turizm (Accor)

Oda Sayısı  
Ibis - 228  
Novotel - 208  
Toplam Yatırım Tutarı  
EUR 23,1 M  
Gayrimenkul Değeri  
EUR 32,3 M

# Ibis Otel İstanbul Esenyurt

Uydukent projeleri ile İstanbul'un hızla gelişen bölgelerinden biri olan Esenyurt'ta yer alan ve arsası Akfen GYO'ya ait olan Ibis Otel İstanbul Esenyurt, 25 Ocak 2013 tarihinde faaliyete açılmıştır. Otel, E-5 karayoluna cepheli ve TÜYAP Fuar ve Kongre Merkezi'ne yakın bir konumdadır.



Arsa Alanı

1.755,37 m<sup>2</sup>

İnşaat Alanı

7.331 m<sup>2</sup>

Açılış Tarihi

Ocak 2013

İşletmeci

Tamaris Turizm (Accor)

Oda Sayısı

156

Toplam Yatırım Tutarı

EUR 8,0 M

Gayrimenkul Değeri

EUR 8,3 M

# Novotel İstanbul Bosphorus

Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden 49 yıl tahsis üzerinde yer alan Novotel Karaköy, İstanbul'un tarihi ve turistik değer açısından en değerli bölgeleri arasında başı çeken Karaköy Rıhtım Caddesi üzerinde eski Kozluca Han'ın arazisi üzerine inşa edildi.

Dünyanın ilk beş yıldızlı Novotel özelliği taşıyan otelin açılışı 2016 Şubat'ta gerçekleştirildi. Yapımı devam eden ve tamamlandığında kruvaziyer turizmi anlamında İstanbul'un turistik çekim merkezi haline gelecek Galataport projesi ile karşılıklı konumda bulunan Novotel Karaköy, ünlü Mürver Restoran'a da ev sahipliği yapıyor.



Arsa Alanı

3.074,58 m<sup>2</sup>

İnşaat Alanı

21.440 m<sup>2</sup>

Açılış Tarihi

Şubat 2016

İşletmeci

Tamaris Turizm (Accor)

Oda Sayısı

200

Toplam Yatırım Tutarı

EUR 35,6 M

Gayrimenkul Değeri

EUR 52,7 M

# Ibis Otel Tuzla

Ibis Otel Tuzla'nın İstanbul'un Anadolu yakasında, Tuzla'da E5 üzerinde, Tersane, Metro, Organize Sanayi bölgeleri ve Sabiha Gökçen Havalimanı'na yakın konumdadır.



Arsa Alanı

4.688 m<sup>2</sup>

İnşaat Alanı

9.480 m<sup>2</sup>

Açılış Tarihi

Nisan 2017

İşletmeci

Tamaris Turizm (Accor)

Oda Sayısı

200

Toplam Yatırım Tutarı

EUR 16,0 M

Gayrimenkul Değeri

EUR 10,5 M

# Ibis Otel Bursa

Türkiye'nin en önemli sanayi ve ticaret bölgelerinden biri olan Bursa'da, ticaret merkezlerine yakın konumuyla avantaj sağlayan Ibis Otel Bursa arazisi, 09.05.2008 tarihinde Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi'nden kiralanmıştır. 30 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.



Arsa Alanı

7.961,79 m<sup>2</sup>

İnşaat Alanı

7.523 m<sup>2</sup>

Açılış Tarihi

Kasım 2010

İşletmeci

Tamaris Turizm (Accor)

Oda Sayısı

200

Toplam Yatırım Tutarı

EUR 8,9 M

Gayrimenkul Değeri

EUR 5,3 M

# Ibis Otel Alsancak

Ibis Otel Alsancak'ın inşa edildiği arsa, 25.08.2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü'nden 49 yıllığına kiralanmıştır. Ibis Otel İzmir Alsancak, konumu ve işgücü potansiyeliyle Türkiye ekonomisine büyük katkı sağlayan şehirlerden biri olan İzmir'de, merkezi konumuyla rahat ve modern bir konaklama imkânı sunmaktadır. Konak ilçesi Alsancak semtinde yer alan otel, Alsancak Garı ve Alsancak Limanı'na da yakın konumdadır.



Arsa Alanı

629 m<sup>2</sup>

İnşaat Alanı

5.555 m<sup>2</sup>

Açılış Tarihi

Haziran 2013

İşletmeci

Tamaris Turizm (Accor)

Oda Sayısı

140

Toplam Yatırım Tutarı

EUR 6,5 M

Gayrimenkul Değeri

EUR 7,4 M



# Ibis Otel Eskişehir

Ibis Otel Eskişehir'in arsası, Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'nden kiralanmış ve silo binası Ibis Otel'e çevrilmiştir. Eskişehir'in tüm önemli alışveriş, iş ve eğlence merkezlerine yürüyüş mesafesinde olan otel, şehrin en önemli odak noktalarından biri olan Anadolu Üniversitesi'nin yerleşkesine de oldukça yakın bir konumda yer almaktadır. Ayrıca tren istasyonuna yakınlığı, otele ulaşım seçeneklerini zenginleştirmektedir.



**Arsa Alanı**

6.806 m<sup>2</sup>

**İnşaat Alanı**

5.868 m<sup>2</sup>

**Açılış Tarihi**

Nisan 2007

**İşletmeci**

Tamaris Turizm (Accor)

**Oda Sayısı**

108

**Toplam Yatırım Tutarı**

EUR 4,6 M

**Gayrimenkul Değeri**

EUR 1,5 M

# Ibis Otel Ankara Airport

Ibis Otel Ankara Airport arazisi 21.07.2011 tarihinde Akfen GYO tarafından satın alınmıştır. Esenboğa Havalimanı'na yalnızca 1 km mesafede bulunan Ibis Otel Ankara Airport, Ankara kent merkezine ise 28 km uzaklıktadır.



Arsa Alanı	Oda Sayısı
7.134 m <sup>2</sup>	147
İnşaat Alanı	Toplam Yatırım Tutarı
9.506 m <sup>2</sup>	EUR 8,8 M
Açılış Tarihi	Gayrimenkul Değeri
Eylül 2014	EUR 9,1 M
İşletmeci	
Tamaris Turizm (Accor)	

# Ibis Otel Adana

Ibis Otel Adana arazisi 03.08.2010 tarihinde Akfen GYO tarafından satın alınmıştır. Ibis Otel Adana, Anadolu'nun önemli sanayi, ticaret ve tarım merkezleri arasında yer alan Adana'da, şehir merkezinde bulunmaktadır.



**Arsa Alanı**

2.213 m<sup>2</sup>

**İnşaat Alanı**

9.047 m<sup>2</sup>

**Açılış Tarihi**

Eylül 2014

**İşletmeci**

Tamaris Turizm (Accor)

**Oda Sayısı**

165

**Toplam Yatırım Tutarı**

EUR 9,7 M

**Gayrimenkul Değeri**

EUR 7,5 M

# Novotel Trabzon

Karadeniz kıyısında bulunan Novotel Trabzon arazisi 09.12.2005 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi'nden 49 yıllığına kiralanmıştır. 27.02.2008 tarihinde, Akfen GYO lehine 49 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.

Havalimanı ve şehir merkezine yakınlığıyla misafirlerine ulaşım avantajı sunan Novotel Trabzon, şehrin ve bölgenin ilk uluslararası zincir oteli olmasıyla da ayrı bir önem taşımaktadır. Dünya Ticaret Merkezi'nin hemen yanında yer alan otel, merkezi konumu ve tasarımı ile Trabzon'un en beğenilen otellerindedir.

Novotel Trabzon 2021 yılı itibarıyla 5 yıldızlı otel kategorisine girmiştir.



Arsa Alanı

13.450 m<sup>2</sup>

İnşaat Alanı

15.232 m<sup>2</sup>

Açılış Tarihi

Ekim 2008

İşletmeci

Tamaris Turizm (Accor)

Oda Sayısı

200

Toplam Yatırım Tutarı

EUR 22,0 M

Gayrimenkul Değeri

EUR 15,0 M

# Novotel ve Ibis Otel Gaziantep

31.05.2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi'nden 30 yıllığına kiralananan Novotel ve Ibis Otel Gaziantep arazisi üzerinde, 17.07.2007 tarihinde Akfen GYO lehine 30 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.

Otel'in konumlandığı alan, Valilik, Büyükşehir Belediyesi vb. kamu kurumları ile alışveriş mekânlarının ve tarihli bölgelerin yer aldığı şehir merkezine yürüme mesafesindedir.



Arsa Alanı

6.750 m<sup>2</sup>

İnşaat Alanı

18.825 m<sup>2</sup>

Açılış Tarihi

Ocak 2010

İşletmeci

Tamaris Turizm (Accor)

Oda Sayısı

Ibis - 177

Novotel - 92

Toplam Yatırım Tutarı

EUR 16,2 M

Gayrimenkul Değeri

EUR 7,7 M

# Novotel ve Ibis Otel Kayseri

Novotel ve Ibis Otel Kayseri arazisi, 04.11.2006 tarihinde Kayseri Sanayi ve Ticaret Odası'ndan 49 yıllığına kiralanmıştır. Bu arazi üzerinde, Akfen GYO lehine 17.08.2007 tarihinde, 49 yıllık daimi ve müstakil üst hakkı tapuda tescil edilmiştir.

Şehir merkezinde yer alan oteller, havalimanına 10 dakika mesafede ve Erciyes Kayak Merkezlerine 30 dakika mesafededir.



Arsa Alanı

11.035,4 m<sup>2</sup>

İnşaat Alanı

11.064 m<sup>2</sup>

Açılış Tarihi

Mart 2010

İşletmeci

Tamaris Turizm (Accor)

Oda Sayısı

Ibis - 160

Novotel - 96

Toplam Yatırım Tutarı

EUR 12,2 M

Gayrimenkul Değeri

EUR 7,2 M

# Merit Park Otel Girne (KKTC)

Girne Merit Park Otel'in üzerine inşa edildiği arazi, KKTC Maliye Bakanlığı'ndan 49 yıllığına tahsis alınmıştır. 15.05.2012 tarihinde imzalanan Kira Sözleşmesi ile Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş. portföyündeki otel, casinosu ile birlikte 2032 yılına kadar Voyager Kıbrıs Limited Şirketi'ne kiralanmıştır.



**Arsa Alanı**

37.000 m<sup>2</sup>

**İnşaat Alanı**

33.387 m<sup>2</sup>

**Açılış Tarihi**

Nisan 2007

**İşletmeci**

Voyager Kıbrıs (Net Holding)

**Oda Sayısı**

286

**Toplam Yatırım Tutarı**

EUR 33,9 M

**Gayrimenkul Değeri**

EUR 69,0 M

# Ibis Otel Samara ve Samara Ofis

Akfen GYO, Rusya'nın en büyük şehirlerinden biri olan Samara'da iki önemli projeye imza atmıştır. 1,2 milyon nüfuslu şehrin merkezine 2 km uzaklıkta konumlanan Ibis Otel Samara ve Samara Ofis, havalimanı yolunun kesiştiği ana arter üzerinde yer almaktadır. Samara, Rusya'nın önemli petrol rafinerilerinden birini de barındırmaktadır.



**Arsa Alanı**

4.804 m<sup>2</sup>

**İnşaat Alanı**

11.749 m<sup>2</sup>

**Açılış Tarihi**

Nisan 2012

**İşletmeci**

Russian Management Hotel  
Company (Accor)

**Kapsam**

Kiralananabilir Alan 4.637 m<sup>2</sup>

Oda Sayısı 204

**Toplam Yatırım Tutarı**

EUR 22,0 M

**Gayrimenkul Değeri**

Ofis - EUR 5,8 M

Otel - EUR 7,8 M



# Ibis Otel Kaliningrad

Otel, Baltık Denizi kıyısında, önemli bir transfer ve turizm merkezi konumunda olan Kaliningrad şehir merkezine 1,2 km, Progolya Nehri kenarındadır. Havalimanına ise 20 km uzaklıkta bulunmaktadır.



**Arsa Alanı**

5.099 m<sup>2</sup>

**İnşaat Alanı**

6.322 m<sup>2</sup>

**Açılış Tarihi**

Ağustos 2013

**İşletmeci**

Russian Management Hotel  
Company (Accor)

**Oda Sayısı**

167

**Toplam Yatırım Tutarı**

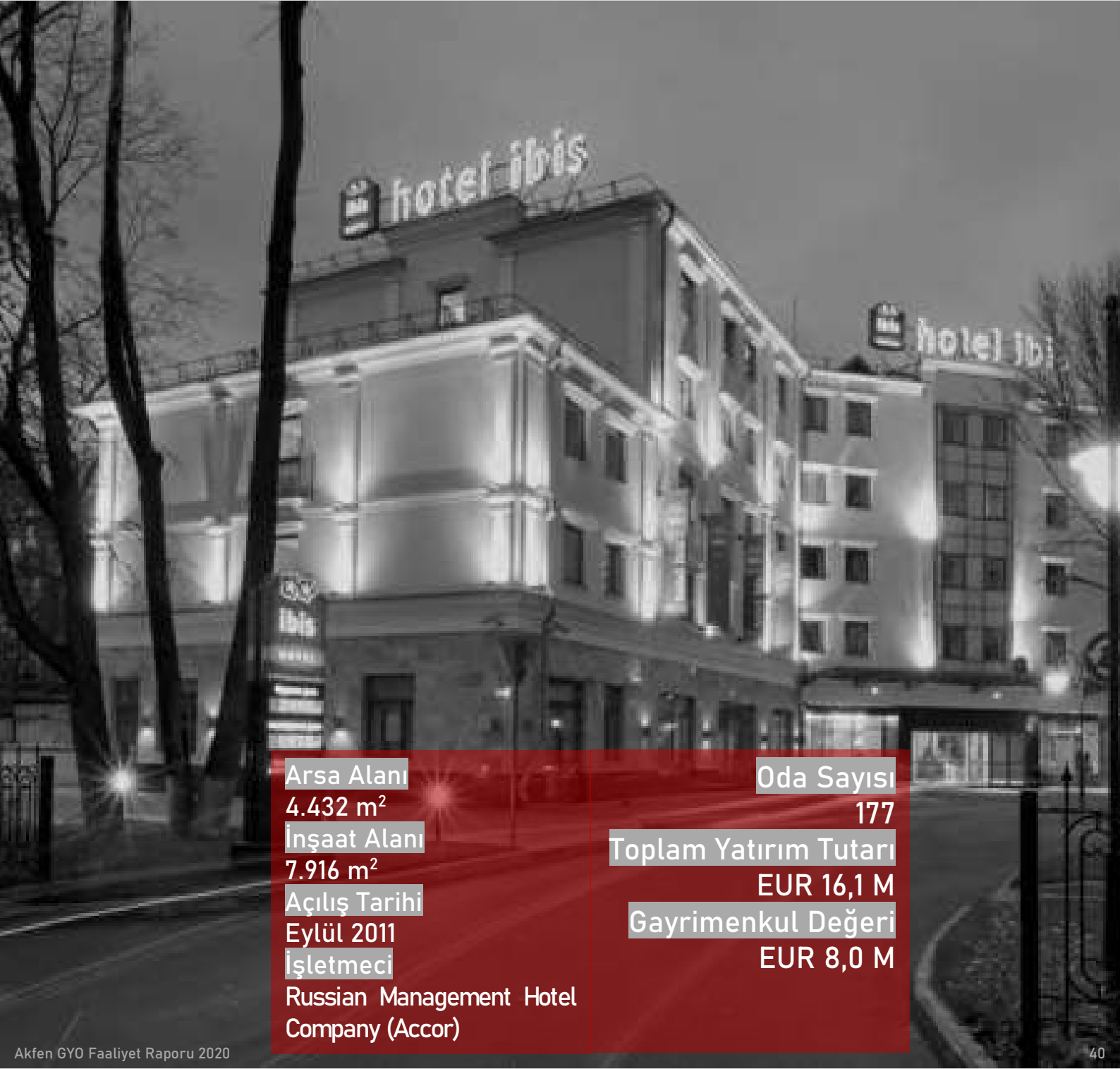
EUR 15,0 M

**Gayrimenkul Değeri**

EUR 10,7 M

# Ibis Otel Yaroslavl

3 yıldızlı Ibis Otel Yaroslavl, yerli ve yabancı turistlerin uğrak yerlerinden biri olan Yaroslavl şehrinde sunduğu kaliteli hizmeti ile dikkat çekmektedir. Moskova ya 250 km mesafede periferinde yer alan Yaroslavl, gerek Volga Nehri'nde yapılan cruise turizmi gerekse uluslararası konferansların bir getirisi olan iş turizmi ve kültür turizmi ile oldukça hareketli bir bölgedir.



**Arsa Alanı**

4.432 m<sup>2</sup>

**İnşaat Alanı**

7.916 m<sup>2</sup>

**Açılış Tarihi**

Eylül 2011

**İşletmeci**

Russian Management Hotel  
Company (Accor)

**Oda Sayısı**

177

**Toplam Yatırım Tutarı**

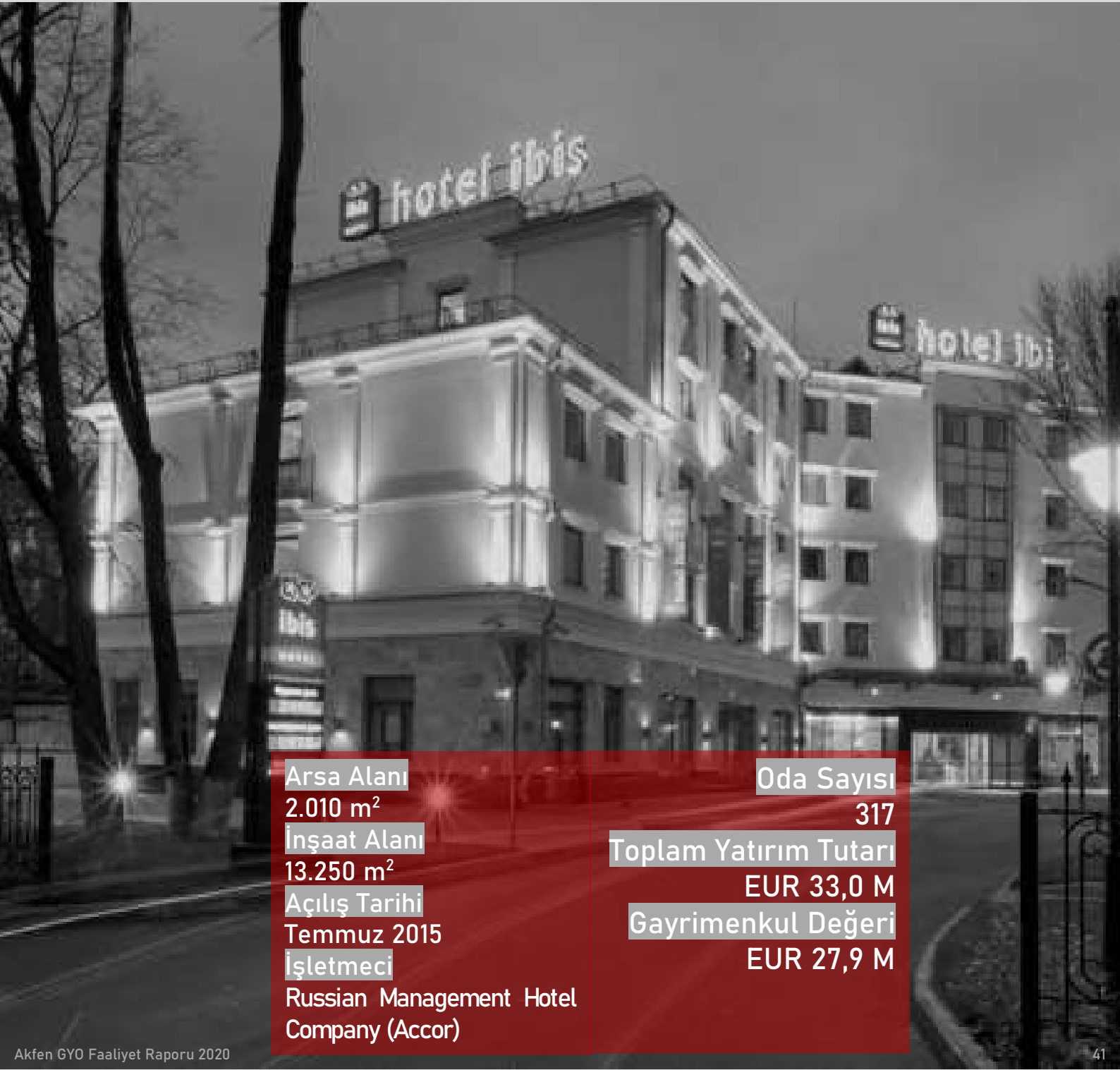
EUR 16,1 M

**Gayrimenkul Değeri**

EUR 8,0 M

# Ibis Otel Moskova

Moskova'nın merkezinde konumlanan otel, Dynamo bölgesindeki spor tesislerinin yanı başında, dünyaca ünlü Tretyakov Galerisi'ne 15 dakikalık, Paveletsky Tren İstasyonu'na 10 dakikalık yürüme mesafesinde yer almaktadır. Sıcak bir dekorasyonla döşenmiş aydınlık odaları ve modern mimari tasarımı ile Ibis Otel Moskova, iş ve turizm odaklı seyahatlerde konforlu bir alternatif sunmaktadır. Otelin hemen yakınında yer alan metro istasyonu, şehir içi ulaşımında avantaj sağlamaktadır.



**Arsa Alanı**

2.010 m<sup>2</sup>

**İnşaat Alanı**

13.250 m<sup>2</sup>

**Açılış Tarihi**

Temmuz 2015

**İşletmeci**

Russian Management Hotel  
Company (Accor)

**Oda Sayısı**

317

**Toplam Yatırım Tutarı**

EUR 33,0 M

**Gayrimenkul Değeri**

EUR 27,9 M

Akfen  
GYO

5

FİNANSAL  
GELİŞİM

# FİNANSAL YAPI (KONSOLİDE)

Özet Finansallar (milyon TL)	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018			
Hasılat	65	482	98			
Satışlar Maliyeti	-9	-321	-14			
Esas Faaliyet Kârı	313	342	491			
Kur Farkı Zararı	-381	-28	-242			
Dönem (Zararı)/ Kârı	-240	171	103	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
FAVÖK	47	149	71	46	93	77
FAVÖK Marjı	73%	31%	72%	74%	85%	78%
Yatırım Harcamaları*	-2	-172	-149			
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.698	2.415	2.097			
Ödenmiş Sermaye**	184	184	184			
Özkaynaklar	718	960	744			
Finansal Borç	1.865	1.454	1.389			
Toplam Varlıklar	2.904	2.663	2.437			
Finansal Borç/Toplam Varlıklar ***	64%	55%	57%			

(\*) Bulvar Loft projesi ile ilgili toplam 170mn TL tutarında stok maliyeti gerçekleşmiştir. Kalan harcamalar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ile maddi duran ve maddi olmayan duran varlıklar ile ilgili yatırımları içermektedir.

(\*\*) Finansal tablolarında finansal yükümlülük kaleminde muhasebeleşen paya dönüştürülebilir tahvilin 12 Ocak 2021 tarihinde 238.627.431,84 TL olarak itfası gerçekleşmiş olup sermaye 243.066.196 TL'ye artırılmış, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda finansal yükümlülük olarak muhasebeleşen 237.392.730 TL tutarındaki ihraç edilmiş borçlanma araçları, raporlama dönemi sonrası sermayeye ilave edilmiştir.

(\*\*) Şirket düzenli ve sürekli gelir getirici varlık katkısı ile gelirlerinde salgının etkisini azaltacak daha sürdürülebilir yapıya kavuşmasının sağlanması amacıyla nominal sermayesini 344.646.332 TL'ye artırmak suretiyle 450.000.002,48 TL tutarında fon sağlayarak 09.02.2021 tarihinde Bodrum' da 184 yataklı 5 Yıldızlı Tatil Köyü yatırımına sahip olan Masanda Turizm Yatırımları A.Ş.'nin paylarının tamamının 235.000.000 TL' ye Akfen Altyapı Holding A.Ş.'den, Kredi ve Yurtlar Genel Müdürlüğü'ne 13 yıl süre ile kiralanmış, toplam 7.232 yataklı iki adet yurt yatırımına sahip olan Isparta Yurt Yatırımları A.Ş.'nin paylarının tamamının 215.000.000 TL' ye Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'den satın almıştır.

(\*\*\*) IFRS 16 kapsamında muhasebeleşen kiralama borçları hariç.

1.798 milyon TL

Toplam Portföy Değeri \*

757 milyon TL

Net Aktif Değeri \*

\* Akfen GYO'nun bağlı otaklıklarının 31 Aralık 2020 itibarıyla hazırlanan Şirket değerlendirmelerine göre bulunan gerçeğe uygun değeri baz alınarak hesaplanmıştır.

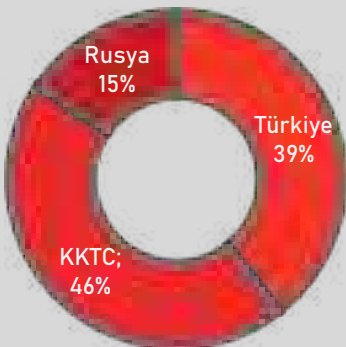
# YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

(milyon TL)	31.12.2020	31.12.2019	Değişim (%)
Türkiye	1.483	1.360	9
KKTC	622	491	27
Rusya	540	513	5
Toplam	2.645	2.364	12

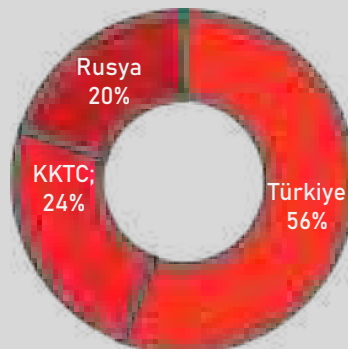
## NET AKTİF DEĞER

Portföy Tablosu (milyon TL)	31.12.2020	31.12.2019
<b>Faal Oteller</b>		
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	291	268
Ibis Otel Eskişehir	13	13
Novotel Trabzon	135	143
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	65	65
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	69	74
Ibis Otel Bursa	48	48
Ibis Otel Esenyurt	75	69
Ibis Otel Adana	68	60
Ibis Otel İzmir Alsancak	67	63
Ibis Otel Ankara Airport	82	81
Ibis Otel Tuzla	95	85
Bulvar Loft	1	2
<b>İştirakler</b>	<b>782</b>	<b>809</b>
Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.	730	760
Akfen Karaköy Gayrimenkul Yat. ve İnş. A.Ş.	52	49
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	7	25
<b>TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ</b>	<b>1.798</b>	<b>1.805</b>
Diğer Aktifler & Alacaklar	157	147
<b>Borçlar</b>	<b>1.198</b>	<b>904</b>
<b>Net Aktif Değer - TL</b>	<b>757</b>	<b>1.048</b>
<b>Net Aktif Değer - Euro</b>	<b>84</b>	<b>158</b>

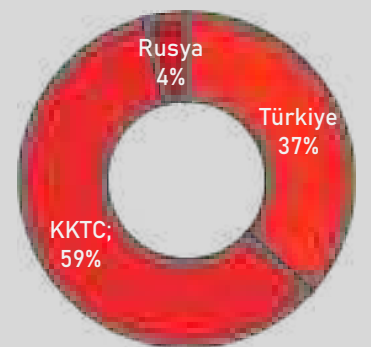
2020 Bölgesel  
Hasılat Dağılımı



2020 Bölgesel  
Gayrimenkul Dağılımı



2020 Bölgesel  
FAVÖK Dağılımı



# KİRA GELİRLERİ

Kira Geliri (Bin TL)	31.12.2020	31.12.2019	Değişim (%)
Ibis Otel Zeytinburnu	1.647	4.810	-66
Novotel Zeytinburnu	3.026	5.081	-40
Ibis Otel Eskişehir	946	1.540	-39
Novotel Trabzon	785	4.093	-81
Ibis Otel Gaziantep	1.247	2.070	-40
Novotel Gaziantep	809	1.626	-50
Ibis Otel Kayseri	1.058	1.692	-37
Novotel Kayseri	1.029	1.101	-7
Ibis Otel Bursa	1.019	1.800	-43
Ibis Otel Adana	1.402	1.777	-21
Ibis Otel Esenyurt	1.121	1.742	-36
Ibis Otel İzmir Alsancak	1.672	2.582	-35
Ibis Otel Ankara Airport	583	1.859	-69
Ibis Otel Tuzla	1.655	3.221	-49
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	3.995	21.105	-81
Ibis Otel Yaroslavl	682	1.887	-64
Ibis Otel Samara	0	2.105	-100
Samara Ofis	3.642	3.569	2
Ibis Otel Kaliningrad	2.158	3.346	-36
Ibis Otel Moskova	3.529	11.649	-70
Merit Park Otel - KKTC Girne	29.641	30.763	-4
<b>Toplam</b>	<b>61.647</b>	<b>109.420</b>	<b>-44</b>

Kira Geliri (Bin TL)	31.Ara.20	31.Ara.19	Değişim (%)
Türkiye Toplam - Ibis Otel	12.351	23.093	-47
Türkiye Toplam - Novotel	9.644	33.008	-71
Türkiye Toplam - Ibis Otel ve Novotel	21.995	56.100	-61
Rusya Toplam - Ibis Otel	6.369	18.987	-66
Türkiye ve Rusya Ana Toplam	28.364	75.087	-62
<b>Ana Toplam (TL) *</b>	<b>61.647</b>	<b>109.420</b>	<b>-44</b>

# Toplam Finansal Borç

(milyon TL)	31.12.2020	31.12.2019	Değişim (%)
1 yıldan kısa	457	145	214%
1 – 2 yıl arası	216	135	61%
2 – 3 yıl arası	218	354	-38%
3 – 4 yıl arası	585	155	279%
4 – 5 yıl arası	389	372	4%
5 yıl ve 5 yıldan uzun	-	293	-100%
<b>Toplam</b>	<b>1.865</b>	<b>1.454</b>	<b>28%</b>
Avro Krediler Ağırlıklı Ortalama Yıllık Faiz Oranı	6,00%	6,39%	-0,39%

## İlişkili Taraf Bakiyeleri

İlişkili taraflara diğer borçlar (TL)	31.12.2020	31.12.2019
Akfen Holding	31.571.903	-

İlişkili taraflara ticari borçlar (TL)	31.12.2020	31.12.2019
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	16.566.973	19.484.334
IBS Sigorta Brokerlık Hizmetleri A.Ş.	43.329	-
Akfen Holding	5.366	538.950
<b>Toplam</b>	<b>16.615.668</b>	<b>20.032.284</b>

Kira giderleri (TL)	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Hamdi Akın	199.048	263.445

Bulvar Loft Daire Satışları	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.	3.105.000	-



# Operasyonel Veriler

Doluluk Oranları (%)	31.12.2020	31.12.2019	Değişim (%)
Türkiye Toplam - Ibis Otel	32,9%	67,5%	-34,6
Türkiye Toplam - Novotel	33,2%	71,9%	-38,7
Türkiye Toplam - Ibis Otel ve Novotel	33,0%	68,9%	-35,9
Rusya Toplam - Ibis Otel	32,9%	60,5%	-27,6
Türkiye ve Rusya Ana Toplam	33,0%	66,7%	-33,7

Ortalama Oda Fiyatı (KDV Hariç) TL	31.12.2020	31.12.2019	Değişim (%)
Türkiye Toplam - Ibis Otel	189	167	14%
Türkiye Toplam - Novotel	325	343	-5%
Türkiye Toplam - Ibis Otel ve Novotel	233	226	3%
Rusya Toplam - Ibis Otel	267	262	2%
Türkiye ve Rusya Ana Toplam	245	234	4%

Oteller Ait Herşey Dahil Oda Başına Gelir (KDV Hariç) TL	31.12.2020	31.12.2019	Değişim (%)
Türkiye Toplam - Ibis Otel	79	142	-44%
Türkiye Toplam - Novotel	150	331	-55%
Türkiye Toplam - Ibis Otel ve Novotel	102	203	-50%
Rusya Toplam - Ibis Otel	121	222	-46%
Türkiye ve Rusya Ana Toplam	108	208	-48%

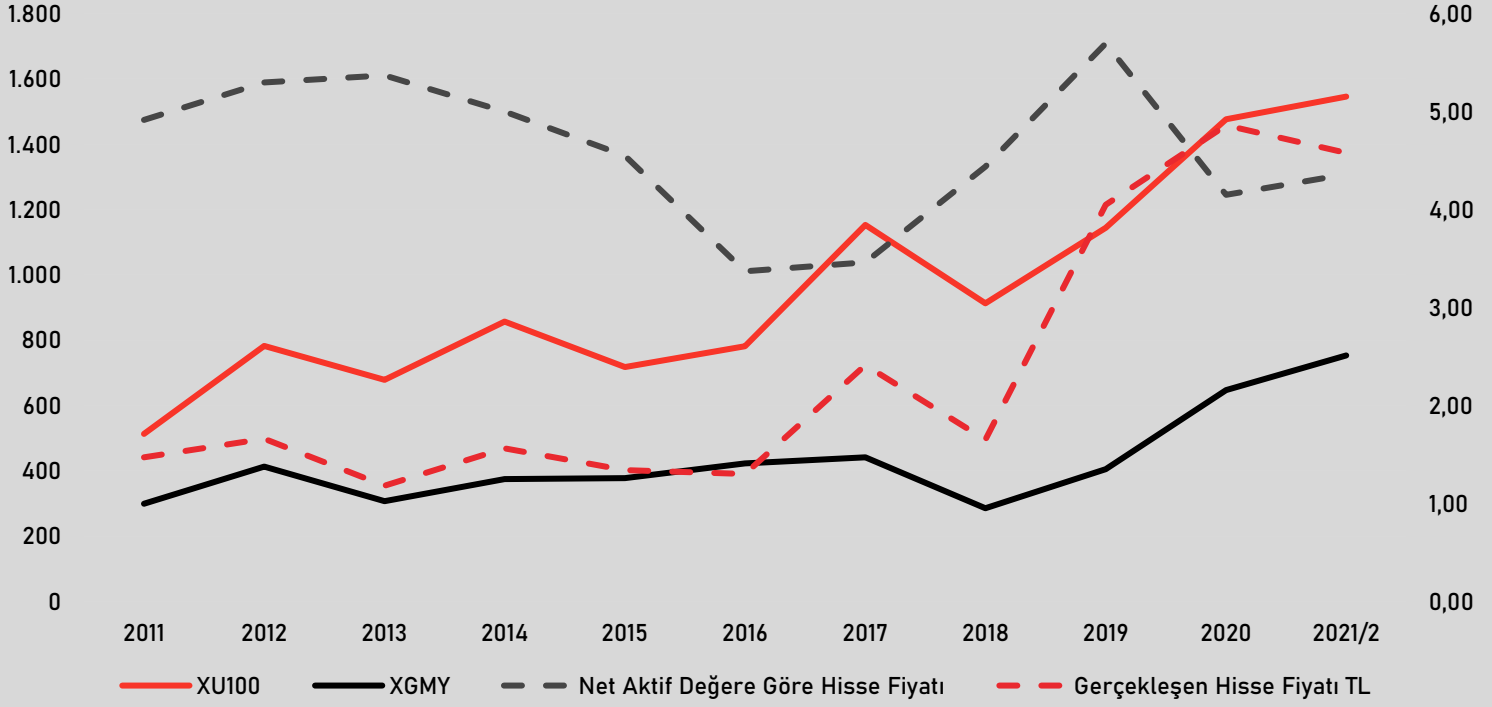
## OPERASYONEL ve FİNANSAL PERFORMANS DEĞERLENDİRMESİ

2020 yılının ilk 2 ayındaki operasyonel performans sadece 2019 yılının aynı döneminden daha iyi olmakla kalmamış, 2020 yılının bütçe hedeflerinin üzerinde gerçekleşmesi üzerine beklenti oluşmasına sebep olmuştur. Ancak 2020 yılı Mart ayı ortasından itibaren etkisini çok yoğun bir şekilde göstermeye başlayan koronavirüs salgını tüm görünümü tamamen değiştirmiştir. Otellerimizin performansının düşmesinin ötesinde 13 otelimiz faaliyetlerini ortalama 4 ay süreyle durdurmuş olduğundan finansal performansta 2019 yılına göre dramatik düşüşler görülmüştür.

Hasılat veya gelirinden kira aldığımız ve Accor tarafından işletilen 19 otelimizde 2020 yılı ortalama doluluk oranı %33'e, ortalama oda fiyatı 31 EUR'ya gerilemiş, söz konusu 19 otelden elde edilen kira geliri bir önceki seneye göre %70 düşüş kaydetmiştir.

Yatırımlarını mevcut sermayesinin dışında proje finansmanı ile tamamlayan Şirketimiz 2015 yılında kullanılan 10 yıl vadeli kredilerinin ödemelerini yapmakta büyük zorluğa düşmüş ve kreditorlerinden yeniden yapılandırma talep etmiştir. Kredilerin yeniden 10 yıl vadeli yapılandırılması konusunda mutabık kalınmış, ayrıca 2018 yılında ihraç edilen 170 milyon TL'lik paya dönüştürülebilir tahvil faizi ile birlikte paya dönüştürülerek sermaye artışı gerçekleştirilmiştir. Buna ilave olarak portföyün zenginleştirilmesi, çeşitlendirilmesi ve gelirlerin daha sürdürülebilir olması amacıyla yeni varlık alımları yapılması ve bunun için de yeni bir sermaye artışı planlanması çalışmaları yürütülmüştür.

# PİYASA DEĞERİ ve PAY SENEDİ PERFORMANSI



Şirket Değeri	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	11.02.2021
Şirket Piyasa Değeri (milyon TL)	270	305	217	287	247	239	443	304	745	894	1578*
Net Aktif Değer (milyon TL)	905	975	988	920	837	620	636	817	1048	757	1503*
Net Aktif Değere Göre Hisse Fiyatı	4,92	5,30	5,37	5,00	4,55	3,37	3,46	4,44	5,70	4,11	4,36*
Gerçekleşen Hisse Fiyatı TL	1,47	1,66	1,18	1,56	1,34	1,30	2,41	1,65	4,05	4,86	4,58
Şirket Piyasa Değeri (milyon EUR)	110	130	74	101	77	64	98	50	112	98	185
Net Aktif Değer (milyon EUR)	369	415	336	325	263	163	141	135	158	84	176
Gerçekleşen Hisse Fiyatı EUR	0,60	0,71	0,40	0,55	0,42	0,35	0,53	0,27	0,61	0,54	0,54

\* 31.12.2020 Net Aktif Değerine 2021 yılında yapılan 2 yeni sermaye artışının etkisi ilave edilmiştir.

# 2020 YILI GELİŞMELERİ

28.02.2020

Akfen GYO A.Ő. ortaklarından İbrahim Süha Gcsav'ın sahip olduğu Şirket sermayesinin % 2,27'sine tekabül eden toplam 4.175.380 TL nominal değerli paylar, 1 TL nominal değerli pay için 4,20 TL fiyatla alıcı Hamdi Akın'a satılmıştır.

27.03.2020

Dünya apındaki Corona Virüs (COVID-19) salgın hastalığının etkileri sebebiyle Accor tarafından işletilen otellerimizin 12 adedi ve Girne'de Voyager tarafından işletilen otelimiz geçici olarak faaliyetlerini durdurmuŐtur.

09.04.2020

Geçici olarak faaliyetleri durdurulduğu belirtilen otellerimizden Eskişehir Ibis, Zeytinburnu Ibis ve Kayseri Ibis koronavirüs salgınıyla ilgili olarak hastanelerde yoğun mesai yapan sağlık personellerine tahsis edilmiştir.

09.04.2020

Şirketimiz Akfen Holding A.Ő.'nin sahip olduğu, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő.'nin ihraç etmiş olduğu 170.000.000 nominal adet paya dönüştürülebilir tahvilin tamamı tüm hakları, ana para ve faizi ile birlikte 215.718.356,16 TL karşılığında Akfen GYO A.Ő.'nin kontrol sahibi ortağı Hamdi Akın'a devredilmiştir.

09.07.2020

2019 yılı Genel Kurul Toplantısı gerçekleştirildi ve 2 yeni bağımsız yönetim kurulu yemiz göreve başladı.

05.08.2020

Geçici olarak faaliyetleri durdurulduğu belirtilen otellerimiz yeniden faaliyete geçti.

11.09.2020

Olağanüstü Genel Kurul toplantısı gerçekleştirildi. Şirket tarafından ihraç edilmiş olan paya dönüştürülebilir tahvilin 1 payının dönüştürme fiyatının 2,75 TL olarak belirlenmesi ve bu konuda SPK'nın onayına baŐvurulması hususu ile 1.000.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanının izin süresinin 2020-2024 (5 yıl için) yılları arasında yeniden belirlenmesi amacıyla Şirket Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8.maddesinin tadili hususu onaylanmıştır.

03.11.2020

Şirketimizin %100 oranında bağlı ortaklığı Akfen Gayrimenkul Tic. ve İniŐ. A.Ő.'nin Hollanda'da mukim bağlı ortaklıkları olan ve Rusya'da bulunan yatırımlarımızın sahibi olan; % 97,89 oranında iştirak ettiği Russian Hotel Investment BV, % 96,37 oranında iştirak ettiği Russian Property Investment BV ve % 100 oranında iştirak ettiği Hotel Development Investment BV genel yapımızdaki operasyonel maliyetlerin azaltılması, organizasyon yapısının sadeleştirilmesi, faaliyetlerin kolaylaştırılması amacıyla tasfiye edilerek Rusya'daki yatırımlarımız direkt olarak Akfen Gayrimenkul Tic. ve İniŐ. A.Ő.'nin bağlı ortaklığı haline getirilmiştir.

18.12.2020

Yaşanan pandeminin turizm sektörü genelinde ve otellerimiz özelindeki negatif etkisi gelirlerimizde önemli düşüğe sebep olduğundan Credit Europe Bank NV Hollanda, Credit Europe Bank Ltd Rusya ve Fibabanka ile mevcut borç tutarı olan 177.728.000 EUR'nun 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda mutabakata varılmış olup, kredi sözleşmelerinin bu kapsamda tadil edilmesi çalışmalarına başlanmıştır.

28.12.2020

Şirketimiz Yönetim kurulunca 17.01.2018 tarihinde 170 milyon TL nominal bedelli, %12 yıllık faizli, 15.01.2021 vadeli ihraç edilen paya dönüştürülebilir tahvile ait 238,6 milyon TL borcun sermaye artırımı yapılması suretiyle pay başına 4,04 fiyattan paya dönüştürülmesine ve bu kapsamda tahvilin tek yatırımcısı olan Hamdi Akın'a tahsisli olarak 59.066.196 TL sermaye artışı yapılmasına karar verilmiştir.

# 2020 YILI SONRASI GELİŞMELER

07.01.2021

Paya Dönüőürülebilir Tahvilin 238.627.432 TL olarak itfası için 30.12.2020 tarihli Yönetim Kurulumuz kararı ile 4,04 TL'den tahsisli olarak ihraç edilecek 59.066.196 adet B grubu yeni paylarla ilgili olarak SPK ihraç belgesini onaylamıőtır.

12.01.2021

Paya Dönüőürülebilir Tahvilin itfası gerçekteőmiş olup tahsisli sermaye artışı sonucunda 59.066.196 adet B grubu yeni pay ihraç edilerek sermaye 243.066.196 TL'ye artırılmıőtır.

26.01.2021

Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından Şirketimizin varlık portföyünün zenginleştirilmesi ve çeőtlendirilmesi, yeni kredi yapısının geri ödenmesine ilave kaynak sağlanması, Şirketimize düzenli ve sürekli gelir getirici varlık katkısı ile gelirlerinde salgının etkisini azaltacak daha sürdürülebilir yapıya kavuşmasının sağlanması amacıyla, Bodrum' da 184 yataklı 5 Yıldızlı Tatil Köyü yatırımına sahip olan Masanda Turizm Yatırımları A.Ő.'nin ("Masanda") paylarının tamamının, TSKB A.Ő. ("TSKB") tarafından yapılan 25.01.2021 tarihli varlık değerleme raporunda öngörülen 265.067.000 TL tutarındaki varlık değerinin %11,3 altında 235.000.000 TL' ye Akfen Altyapı Holding A.Ő.'den ve Kredi ve Yurtlar Genel Müdürlüğü'ne 13 yıl süre ile kiralanmış, toplam 7.232 yataklı iki adet yurt yatırımına sahip olan Isparta Yurt Yatırımları A.Ő.'nin ("Isparta Yurt") paylarının tamamının, TSKB tarafından yapılan 25.01.2021 tarihli varlık değerleme raporunda öngörülen 242.382.000 TL tutarındaki varlık değerinin %11,3 altında 215.000.000 TL' ye Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ő.'den satın alınmasına, söz konusu satın alma işlemlerinin yapılabilmesi için gereken iki varlığın toplam satın alma bedeli olan 450.000.000 TL tutarındaki nakit ihtiyacının Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanı içerisinde, tahsisli, bedelli ve emisyon primli sermaye arttırımı yapılmak suretiyle karşılanmasına, ihraç edilecek payların Hamdi Akın tarafından verilecek satın alma taahhünamesi çerçevesinde Hamdi Akın'a tahsis edilmesine, Hamdi Akın tarafından tarafımıza sunulan taahhüname çerçevesinde; Hamdi Akın tarafından yeni edinilen payların, edinim tarihini takip eden iki iş günü içerisinde, işbu Yönetim Kurulu Karar tarihimizden bir gün öncesi olan 25.01.2021 tarihi itibarıyla MKK kayıtlarında pay sahibi olarak yer alanlardan talep edenlere, en çok kendi payları oranında olmak kaydıyla, Hamdi Akın tarafından edinim fiyatı üzerinden devredileceğine dair gerekli duyuruların ve Şirketimiz tarafından yapılması gereken iş ve işlemlerin yapılmasına, Önemli Nitelikte İşlemler Tebliği'nin "Ayrılma hakkının kullanılması yükümlülüğünden muafiyet halleri" başlıklı 16. Maddesinin 1/c bendinde yer alan "Ortaklığın muaccel borçlarını ödeyememesi, nakit ve benzerleri ile alacaklarının borçlarını karşılayamaması veya faaliyetini geçici durdurması durumları da dahil olmak üzere finansal güçlükten kurtulmak amacıyla gerçekteőtirdiđi önemli nitelikteki işlemler." düzenlemesi çerçevesinde satın alınacak varlıklardan elde edilecek gelirlerle finansal güçlükten kurtulunacağı amaçlanmakta olduğundan ayrılma hakkının kullanılması yükümlülüğünden muafiyet tanınması için SPK'ya başvuruda bulunulmasına karar verilmiştir.

04.02.2021

SPK sermaye artışının pay başına 4,43 TL fiyattan Hamdi Akın'a tahsisli yapılmasını, sermayenin 101.580.136 TL arttırılarak 344.646.332 TL olmasını, ayrılma hakkı doğmasından muaf olmasını ve Isparta Yurt Yatırımları A.Ő. ile Masanda Turizm Yatırımları A.Ő.'nin satın alınmasını onaylamıőtir.

09.02.2021

Şirketimiz sermayesi 101.580.136 TL arttırılarak 344.646.332 TL'ye ulaşmış ve sermaye artışından elde edilen fon ile toplam 450 milyon TL bedelle Isparta Yurt Yatırımları A.Ő. ile Masanda Turizm Yatırımları A.Ő.'nin %100 oranındaki hisseleri satın alınmışır.

# Portföy Sınırlamaları

Şirket'in, SPK'nın Seri: III No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu aşağıdaki gibidir:

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	6.810.364	24.601.022
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.043.481.099	1.007.618.732
C İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	217.961.504	195.829.312
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
Diğer varlıklar		122.789.667	111.298.238
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.391.042.634	1.339.347.304
E Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.110.746.338	844.612.026
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	34.318.474	36.401.445
G Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	s-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	31.571.903	-
I Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	193.177.103	434.985.357
Diğer kaynaklar		21.228.816	23.348.476
D Toplam kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (p)	1.391.042.634	1.339.347.304

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	6.777.646	24.573.703
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28//1 (a)	-	-
J Gayri nakdi krediler	III-48.1. Md. 31	436.618.301	322.828.305
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	-	-

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22/(e)	%0,00	%0,00	<%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md.24/(a).(b)	%75,01	%75,23	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24/ (b)	%16,16	%16,46	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24/ (d)	%15,67	%14,62	<%50
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24/ (c)	%0,00	%0,00	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28/1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7 Borçlanma Sınırı *	III-48.1. Md. 31	%835,12	%276,75	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0,49	%1,83	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	%0,00	%0,00	<%10

\* Raporlama döneminden sonraki olaylar dipnotunda açıklandığı üzere, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda finansal yükümlülük olarak muhasebeleşen paya dönüştürülebilir tahvilin raporlama dönemi sonrasında sermayeye dönüştürülmesi ve ikinci bir sermaye artırım suretiyle fon sağlanarak varlık satın alınması işlemleri sonucunda Şirket'in özkaynaklarında artış sağlanmış ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla söz konusu borçlanma sınırının belirlenen azami oranın altına çekilmesini sağlayan gerekli aksiyonlar raporlama dönemi sonrasında Şirket tarafından alınmıştır.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

Akfen  
GYO

6

KURUMSAL  
YÖNETİM



## Bölüm I- Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Beyanı

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket" veya "Akfen GYO"), 2020 yılı döneminde, Seri: II- 17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkelerinden uygulanması zorunlu tüm ilkelere uymaktadır.

Şirket, uygulanması zorunlu olmayan ilkelere de uyum sağlamak açısından gerekli çalışmalara devam etmekte olup, henüz uyum sağlanmamış ilkeler ile ilgili Şirketimizin yaklaşımına ve son duruma aşağıdaki başlıklar altında yer verilmiştir.

Şirketimiz kurumsal yönetim alanında en yüksek standartlara erişmek için gerekli adımları durmaksızın atmakta ve tavsiye niteliğinde düzenlenen bazı hükümlerin hayata geçirilmesi için çalışmaları aralıksız sürdürmektedir. Akfen GYO; etik kurallar, şeffaflık, adillik, sorumluluk ve hesap verebilirlik prensiplerini Şirket kültürünün bir parçası olarak görmektedir.

Akfen GYO Esas Sözleşmesi, zaman zaman yapılmış olan tadiller ile Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca esas sözleşmede yer alması gereken düzenlemelere uygun hale getirilmiştir. Yatırımcı İlişkileri Bölümü, Şirketimizde Genel Müdür'e doğrudan bağlıdır ve yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak yılda en az bir kere yönetim kuruluna rapor hazırlayarak sunmaktadır. Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi, Kurumsal Yönetim Komitesi üyesi olarak atanmıştır. Ayrıca, Yatırımcı İlişkileri bölümünde görev yapmak üzere bir personel atanmış, tüm bu hususlar Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklanmıştır.

Kurumsal Yönetim ilkelerine uygun olarak, 16.02.2011 tarihli Yönetim Kurulu Kararı uyarınca Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur.

Şirketimizin 14 Mart 2013 tarihli Yönetim Kurulu Kararı uyarınca, Kurumsal Yönetim Komitesince yürütülmekte olan Riskin Erken Tespiti Komitesinin görevlerinin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri IV No:56 Tebliği'de değişiklik yapan Seri IV, No:63 Tebliği uyarınca ayrı bir komite olarak yürütülmesine karar verilmiştir.

Şirketimizin 09.07.2020 tarihli Yönetim Kurulu Kararında Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ("Tebliğ") uyarınca;

1. Kurumsal Yönetim Komitesine, 09.07.2021 tarihine kadar Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Bahattin Yücel, Yönetim Kurulu Başkan Vekili Pelin Akın Özalp, Yönetim Kurulu Üyesi İbrahim Süha Güçsav ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Ayşegül Yılmaz'ın atanmasına, Bahattin Yücel'in Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı olarak görev yapmasına
2. Kurumsal Yönetim Komitesinin Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi olarak da görev yapmasına,
3. Denetimden Sorumlu Komiteye, 09.07.2021 tarihine kadar Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Aziz Ahmet Kacar, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Bahattin Yücel ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Ahmet Ertürk'ün atanmasına, Aziz Ahmet Kacar'ın Denetimden Sorumlu Komite Başkanı olarak görev yapmasına,
4. Riskin Erken Saptanması Komitesine, 09.07.2021 tarihine kadar Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Ahmet Ertürk, Yönetim Kurulu Üyesi Selim Akın ve Yönetim Kurulu Üyesi İrfan Erciyas'ın atanmasına, Ahmet Ertürk'ün Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı olarak görev yapmasına,

karar verilmiştir.

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu, Üst Yönetimi ve tüm çalışanları Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin kurum bünyesinde yerleştirilmesi amacıyla her aşamada desteklemektedir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin Şirket bünyesine adaptasyonunun ardından faaliyetlerin eşitlik, şeffaflık, hesap verebilirlik ve sorumluluk ilkeleri doğrultusunda gerçekleştirileceğinin beyan edildiği Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu Şirket Faaliyet Raporu ekinde kamuya açıklanmıştır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporumuz, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve şirketimizin internet sitesinde ([www.akfengyo.com.tr](http://www.akfengyo.com.tr)) pay sahiplerinin ve kamuoyunun bilgisine sunulmuştur.

## Bölüm II - Pay Sahipleri

### 2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Pay sahipliği haklarının kullanılmasında mevzuata, Şirket Esas Sözleşmesi'ne ve diğer Şirket içi düzenlemelere uyulmakta ve bu hakların kullanılmasını sağlayacak önlemler alınmaktadır.

- Yatırımcı İlişkileri Bölümü Akfen GYO Mali ve İdari İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı Yusuf Anıl'a bağlıdır.
- Yatırımcı İlişkileri Bölümü, SPK Düzey 3 ve Türev Araçlar lisanslarına sahip Akfen GYO Finans Uzmanı ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Ayşegül Yılmaz tarafından yürütülmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, mevcut ve potansiyel yatırımcılara Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı hakkında doğru, zamanında ve tutarlı bilgi sunmak; Şirketin bilinirliğini ve kredibilitesini artırmak; kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanmasıyla Şirket'in sermaye maliyetini düşürmek ve Yönetim Kurulu ile sermaye piyasası katılımcıları arasındaki iletişimi sağlamak amacıyla faaliyet göstermektedir. Bu hedefe paralel olarak, Şirketimiz pay sahipleri ve yatırımcılarla iletişime büyük önem verip, aktif bir yatırımcı ilişkileri programı sürdürmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü, organizasyon şemasında, Mali ve İdari İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı'na bağlıdır ve faaliyetleri hakkında Yönetim Kurulu'na raporlama yapar.

Yönetim Kurulu ile pay sahipleri ve finans dünyası arasındaki iletişim köprüsü olan Yatırımcı İlişkileri Bölümünün başlıca görevleri şunlardır:

- Yatırımcılar ile Şirket arasında yapılan yazışmalar ile diğer bilgi ve belgelere ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlamak,
- Ortaklık pay sahiplerinin ortaklık ile ilgili yazılı bilgi taleplerini yanıtlamak,
- Genel Kurul toplantısı ile ilgili olarak pay sahiplerinin bilgi ve incelemesine sunulması gereken dokümanları hazırlamak ve genel kurul toplantısının ilgili mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer ortaklık içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlayacak tedbirleri almak,
- Kurumsal Yönetim ve kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü husus da dahil olmak üzere sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmesini gözetmek ve izlemek.

Yatırımcı İlişkileri Birimi tüm çalışmalarında elektronik haberleşme olanaklarını ve Şirketin internet sitesini kullanmaya özen göstermektedir.

Yatırımcı İlişkileri Birimi'nin erişim bilgileri [www.akfengyo.com.tr](http://www.akfengyo.com.tr) adresli internet sitesinde ve çalışma raporlarında yayımlanmaktadır. Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne her türlü istek ve soru için [gyoyatirimci@akfengyo.com.tr](mailto:gyoyatirimci@akfengyo.com.tr) adresinden ulaşılabilir.

2020 yılı içinde mevcut ve potansiyel yatırımcılar ile görüşmeler yapılmıştır. Yatırımcılar, pay sahipleri ve analistler ile Şirketimizin faaliyet sonuçları, performansı ve diğer gelişmeler konusunda gelen talepler üzerine yüz yüze görüşmelerde bulunmuş ayrıca telefon ile arayan bireysel yatırımcılarımızın soruları cevaplanmıştır.

### 2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Tüm pay sahipleri, potansiyel yatırımcılar ve analistler arasında bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında eşit davranılarak, açıklamalarımızın aynı içerikle herkese aynı zamanda ulaştırılması esastır. Bilgi paylaşımı çerçevesinde, pay sahipleri ve piyasa oyuncularını ilgilendirecek her türlü bilgi, özel durum açıklamaları ile duyurulmakta ve tüm özel durum açıklamaları olarak internet sitemizde yer almaktadır.

Pay sahiplerinden gelen çok sayıda yazılı ve sözlü bilgi talebi Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün gözetiminde ve Sermaye Piyasası Mevzuatı düzenlemeleri dâhilinde, geciktirilmeksizin cevaplandırılmaktadır. Pay sahiplerinin bilgi alma haklarının genişletilmesi amacına yönelik olarak, hakların kullanımını etkileyebilecek her türlü bilgi güncel olarak internet sitemizde pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. İnternet sitemizdeki tüm bilgiler yerli ve yabancı pay sahiplerinin kullanımına eşit bir şekilde sunulmaktadır.

Şirket Esas Sözleşmesinde özel denetçi atanması talebi ile ilgili bir düzenleme veya kısıtlama bulunmamaktadır. Şirket Genel Kurulunun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönergesinde herhangi bir pay sahibinin özel denetim talebi, gündemde yer alıp almadığına bakılmaksızın genel kurulca karara bağlanır maddesi yer almaktadır. Şirket özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmaktadır.

Şirketimize 2020 yılı içerisinde herhangi bir özel denetçi tayini talebi gelmemiştir.

### 2.3. Genel Kurul Toplantıları

2020 yılında, Şirketimizin 2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 09.07.2020 tarihinde, saat 14.00 'da Şirket merkezinde bulunan Toplantı Salonu'nda yapılmıştır. Ayrıca 11.09.2020 tarihinde Kayıtlı Sermaye Tavanı muhafaza edilerek, Yönetim Kurulumuzun Kayıtlı Sermaye Tavanı ile ilgili yetki sürelerinin, 2020-2024 yılları arası 5 yıl süreyle uzatılması ve paya dönüştürülebilir tahvilin dönüştürmesinde uygulanacak fiyatın belirlenmesi hususunda olağanüstü genel kurul toplantısı yapılmıştır.

2019 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısına ilişkin olarak;

Türk Ticaret Kanunu'nun 414. Maddesine göre yapılması istenen toplantıya ait davetin, Türk Ticaret Kanunu ve Şirket Esas Sözleşmesinde öngörüldüğü şekilde ve gündemi de ihtiva edecek şekilde Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 15 Haziran 2020 tarih ve 10097 sayılı nüshasında, Şirketin internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde ilan edilmek suretiyle süresi içinde yapıldığı görüldü.

Hazır Bulunanlar Listesinin tetkikinden, şirketin toplam 184.000.000.-TL'lik sermayesinin; 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet A Grubu hissenin, 139.228.489,-TL'lik hissesine tekabül eden 139.228.489 adet B Grubu hissenin, 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet C Grubu hissenin, 1.000.-TL'lik hissesine tekabül eden 1000 adet D Grubu hissenin vekaleten toplantıda temsil edildiği, 139.228.489.-TL'lik hisseye tekabül eden 139.228.489 adet B Grubu payın 139.222.813'ünün fiziki, 5.676'sının ise elektronik ortamda temsil edildiği, böylece gerek mevzuat, gerekse de esas sözleşmede öngörülen asgarî toplantı nisabının mevcut olduğu anlaşılmıştır.

Genel Kurul toplantılarında, gündemde yer alan konular tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir şekilde belirtilmiştir, kullanılan ifadeler farklı yorumlara yol açacak mahiyette değildir; pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkânı verilmiş ve sağlıklı bir tartışma ortamı yaratılmıştır.

Genel Kurul toplantı tutanaklarına internet sitemizden ([www.akfengyo.com.tr](http://www.akfengyo.com.tr)), Kamuyu Aydınlatma Platformundan ve Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nden ulaşılabilmektedir.

Ayrıca 2020 yılında yapılacak bağışlar için üst sınırın toplam tutarı 10.000.000,-TL olarak belirlenmesi hususu 5.676 adet ret oyuna karşılık, oyçokluğu ile kabul edilmiştir.

### 2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları

Şirketimizde oy hakkının kullanılmasını zorlaştırıcı uygulamalardan kaçınılmakta; her pay sahibine, oy hakkının en kolay ve uygun şekilde kullanma fırsatı sağlanmaktadır.

Şirketimizin Ana Sözleşmesine göre tüm hisselerin 1 pay karşılığı 1 oy hakkı vardır. A, C ve D Grubu hisseler nama yazılı olup BİAŞ Yıldız Pazar'da işlem görmemektedir.

Şirketimizde oy hakkının iktisap tarihinden itibaren belirli bir süre sonra kullanılmasını öngörecektir şekilde bir düzenleme bulunmamaktadır.

Şirketimizin Ana Sözleşmesi'nde pay sahibi olmayan kişinin temsilci olarak vekâleten oy kullanmasını engelleyen hüküm bulunmamaktadır.

Şirketimizde azlık haklarının kullanılması Türk Ticaret Kanunu'na, Sermaye Piyasası Kanunu'na, ilgili mevzuatına ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğ ve kararlarına tabidir, Ana Sözleşme'de bu hükümlere ek olarak herhangi bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Şirketimizde azlık haklarının söz konusu mevzuata uygun surette kullanılması öngörülmektedir. Yönetim Kurulu'nda yer alan üç bağımsız üye vasıtasıyla azlığın yönetimde temsil edilmesi sağlanmaktadır.

### 2.5. Kâr Payı Hakkı

Şirketimiz, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Sermaye Piyasası Kurulu Düzenleme ve Kararları, Vergi Yasaları, ilgili diğer yasal mevzuat hükümleri ile Şirketimizin Ana Sözleşmesi'ni dikkate alarak kâr dağıtım kararlarını belirlemektedir.

Kâr payı dağıtımında pay grupları arasında imtiyaz yoktur.

Kâr dağıtım kararında, Şirket stratejilerimiz, bağlı ortaklıklarımız ve iştiraklerimizin sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınmaktadır.

Dağıtılmasına karar verilen kârın dağıtma şekli ve zamanı, Yönetim Kurulu'nun bu konudaki teklifi üzerine Genel Kurul'ca kararlaştırılır. Genel Kurul'da alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

“Şirketimizin genel kârlılık durumu dikkate alınarak 2011 yılı hesap döneminden itibaren dağıtılabılır kârın en az %30'unun dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi” esasına dayanan bir kâr dağıtım politikası benimsemiş olup dağıtılabılır kâr olduğu takdirde kâr dağıtımına ve kâr dağıtım tarihine Genel Kurul karar vermektedir. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası Düzenlemelerine Yukarıda da belirtildiği gibi, genel kurulda pay sahiplerince onaylanan kar dağıtım politikası, faaliyet raporunda da yer almakta olup Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiş, KAP'ta ve şirketin internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.

2020 yılı dağıtılabılır dönem karı bulunmadığından Genel Kurul'da kar dağıtımının mümkün olmadığına oybirliğiyle karar verilmiştir.

## 2.6. Payların Devri

Şirketimizdeki hamiline payların devri ve temlikli Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Şirketimizin Esas Sözleşmesi'ne göre hamiline yazılı payların devri kısıtlanamaz.

## Bölüm III - **Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık**

### 3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

Kamunun aydınlatılmasında, SPK İlkeleri'nin öngördüğü şekilde Şirketimizin internet sitesi aktif olarak kullanılmaktadır.

“Yatırımcı İlişkileri Bölümü” ile ilgili tüm konular [www.akfengyo.com.tr](http://www.akfengyo.com.tr) internet sitesinde yer almaktadır.

İnternet sitesinde yer alan tüm bilgiler, yabancı yatırımcıların da yararlanması açısından İngilizce olarak da hazırlanmaktadır.

Şirketimiz tarafından kamuya açıklanmış olan bilgilere internet üzerinden erişim imkanı bulunmaktadır. [www.akfengyo.com.tr](http://www.akfengyo.com.tr) internet sitesinde aşağıdaki bilgiler yer almaktadır:

- Şirketimizin tarihçesi,
- Son durum itibarıyla Yönetim ve Ortaklık yapısı,
- Yönetim Kurulu ve Yönetim Kurulu komiteleri,
- Esas Sözleşme'nin son hali,
- Genel Kurul toplantı gündemi, bilgilendirme dokümanı, vekaleten oy kullanma formu, toplantı tutanağı,
- İzah name ve halka arz sirküleri,
- Sürekli bilgilendirme formu,
- Gayrimenkul değerlendirme raporları,
- Aylık yatırımcı raporları,
- Kar dağıtım politikası,
- Ticaret sicili bilgileri,
- Faaliyet raporları,
- Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu,
- Bilgilendirme Politikası,
- Kar Dağıtım Politikası,
- Etik Kurallar,
- Periyodik mali tablo ve raporlar,
- Özel durum açıklamaları,
- Hisse senedi fiyatı ve performansına ilişkin bilgi, grafikler,
- Yatırımcı ilişkileri iletişim bilgileri,
- Şirket iletişim bilgileri

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinden Şirketimiz hakkında uygulanabilir nitelikte olanların tamamı Şirketimizin internet sitesinde yayımlanmakta ve güncellenmektedir.

### 3.2. Faaliyet Raporu

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı faaliyet raporu, kamuoyunun Şirket'in faaliyetleri hakkında tam ve doğru bilgiye ulaşmasını sağlayacak ayrıntıda, mevzuatta belirtilen hususlara uygun olarak hazırlanmaktadır.

Faaliyet raporları Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen tüm hususlar dikkate alınarak hazırlanmakta ve ek olarak yıllık faaliyet raporlarında, gerek TTK düzenlemeleri, gerek SPK mevzuatında yer alan düzenlemeler uyarınca yer alması bilgilere gereken yer verilmektedir.

## Bölüm IV - Menfaat Sahipleri

### 4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirketimizin kurumsal yönetim uygulamaları ve etik kuralları, menfaat sahiplerinin mevzuat ve karşılıklı sözleşmelerle düzenlenen haklarını garanti altına almaktadır. Menfaat sahipleri Şirket'in mevcut mevzuat gereğince oluşturduğu bilgilendirme politikası çerçevesinde sürekli olarak bilgilendirilmektedir.

Ayrıca, basın bültenleri, faaliyet raporu, internet sitesi ve şeffaflığa dayalı bilgilendirme politikamız kapsamındaki uygulamalar ile tüm menfaat sahiplerinin bilgilendirilmesi hedeflenmektedir.

Şirketimiz çalışanlarının işlerini yaparken, Şirket'in çıkarlarını kendisi, ailesi ve yakınlarının çıkarlarından üstün tutarak, yükümlülüklerini yerine getirmeleri beklenir. Çalışanlar kendileri ya da yakınlarına çıkar sağlama anlamına gelebilecek her türlü girişimden kaçınırlar.

Hizmet alınan kurumlarla çıkar çatışması oluşmamasını teminen alınacak hizmetler için fiyat, içerik ve kalite bilgilerini içeren teklifler alınarak bu başlıklar altından optimum faydayı sağlayacak teklif sahibine iş verilmekte ve hizmet sözleşmelerinde tüm içeriğe yer verilmektedir.

Öngörülebilir olası çıkar çatışması durumları ve Şirket yönetimi tarafından tanımlanan durumlar çalışanlarla paylaşılır ve Şirket yönetimi gerekli önlemleri alır.

Menfaat sahipleri şirketin mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerini Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetimden Sorumlu Komite'ye aynı zamanda komite başkanları olan bağımsız üyeler vasıtasıyla iletebilmektedir.

### 4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Menfaat sahiplerinin yönetime katılımı konusunda bir model veya mekanizma oluşturulmamıştır.

Ancak Yönetim Kurulu'nda yer alan bağımsız üyeler Şirket'in ve hissedarların yanı sıra tüm menfaat sahiplerinin de yönetimde temsil edilmesini mümkün kılmaktadır.

Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşleri alınmaktadır.

### 4.3. İnsan Kaynakları Politikası

Şirketimiz insan kaynakları politikası ana esasları aşağıda özetlenmiştir:

- İşe alım, eğitim ve gelişim, ücretlendirme ve kariyer planlamasında eşit koşullardaki kişilere eşit fırsat sağlanması ilkesi benimsenmiştir.
- İşe alımlara ilişkin kriterler yazılı olarak belirlenmekte ve uygulamada bu kriterlere uyulmaktadır.
- Gelişim ve terfi konularında çalışanlara eşit davranılmakta; çalışanların bilgi, beceri ve deneyimlerini artırmalarına yönelik gelişim politika ve planları oluşturulmaktadır.
- Şirket çalışanlarının görev tanımları, performans değerlendirme ve ödüllendirme kriterleri yöneticiler tarafından belirlenmekte ve çalışanlarla paylaşılmaktadır.

Çalışanlarla ilişkiler Kurumsal İletişim, İnsan Kaynakları ve İdari İşler Bölümü tarafından yürütülmekte olup çalışanlar arasında herhangi bir ayırım yapılmamaktadır

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile bağlı ortaklıklarının ve müşterek yönetime tabi teşebbüslerinin çalışan sayısı toplam 17'dir.

Ayrıca personellerimizin aldığı eğitimler aşağıda sıralanmıştır:

- TKYD'nin ilişkili taraf işlemleri eğitimi
- Mentor mentee buluşmalarında mentorluk
- Muhtasar ve SGK birleşme eğitimi

	Öğrenim Durumu		Cinsiyet		
	Ön Lisans ve üzeri	Ortaokul, Lise Mezunu	Kadın	Erkek	Toplam
Akfen GYO A.Ş.	6	3	4	5	9
Akfen GT – Kıbrıs	0	1	1	0	1
Severnyi Avtovokzal (Ibis Otel Moskova)					
Yaroslavl Otel Invest (Ibis Otel Yaroslavl)					
Samstroykom (Ibis Otel Samara)					
Kaliningrad Invest (Ibis Otel Kaliningrad)					
Volgastroikom (Samara Ofis)	7	0	4	3	7

#### 4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

##### Etik Kurallar

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, pay sahiplerine mali değer katmak ve kurumsal değerini yükseltmek amacıyla tanımlamış olduğu “Etik Kuralları” bütün yönetici ve çalışanların uymak zorunda olduğu ilke ve kurallar olarak açıklamış, internet sitesinde yayımlamıştır.

Bu kurallar ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı yönetici ve çalışanlarının yüksek standartlarda davranış sergilemeleri, davranış ve tutumlarının kurumsal etkilerinin farkında olmaları, şirket çalışmalarını ve pay sahipleri ile ilgili olarak en doğru yöntemlerin kullanılması ve en yüksek nitelikli tutumun sergilenmesini sağlamak hedeflenmektedir.

##### Sosyal Sorumluluk

Şirketimiz faaliyetlerinde sosyal sorumluluklarına karşı duyarlı davranmaya azami derecede riayet etmekte ve kendi sektörü ile ilgili organizasyonlara destek vermektedir. Şirketimiz 2020 yılında Sosyal Market Vakfına 15.000 TL tutarında bağış yapmıştır.

Bu konularla alakalı olarak Şirketimiz veya iştirakleri aleyhine başlatılmış herhangi bir inceleme, dava ve sair bir hukuki ihtilaf ya da yaptırım bulunmamaktadır.

## Bölüm V - Yönetim Kurulu

### 5.1. Yönetim Kurulu'nun Yapısı ve Oluşumu

Yönetim Kurulu'nun oluşumu ve seçimi Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak gerçekleştirilmekte olup, buna ilişkin esaslar Şirketimizin Esas Sözleşmesi'nde yer almaktadır.

Buna göre:

Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzami, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz 9 (dokuz) üyeden oluşun ve çoğunluğu icrada görevli olmayan bir Yönetim Kurulu'na aittir.

Yönetim Kurulu ilk toplantısında, Yönetim Kurulu toplantılarına başkanlık etmek üzere, üyeleri arasından bir Başkan ve onun yokluğunda başkanlık etmek üzere bir Başkan Vekili seçer. Yönetim Kurulu'na 2 (iki)'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Genel Kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulu yıllık faaliyet raporunda Yönetim Kurulu Üyelerinin bağımsızlığına ilişkin açıklama yer almaktadır.

Şirket Ana Sözleşmemize uygun olarak belirlenen 2020 yılında görev yapan Yönetim Kurulu Üyelerimizin ad ve soyadları aşağıda yer almaktadır.

- Hamdi Akın, Yönetim Kurulu Başkanı/Murahhas Aza – İcracı Yönetim Kurulu Üyesi
- Pelin Akın Özalp, Yönetim Kurulu Başkan Vekili – İcracı Yönetim Kurulu Üyesi
- Selim Akın, Yönetim Kurulu Üyesi – İcracı Yönetim Kurulu Üyesi
- İbrahim Süha Güçsav, Yönetim Kurulu Üyesi – İcracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi
- Sıla Cılız İnanç, Yönetim Kurulu Üyesi – İcracı olmayan Yönetim Kurulu Üyesi
- İrfan Erciyas, Yönetim Kurulu Üyesi – İcracı Yönetim Kurulu Üyesi
- Bahattin Yücel – İcracı olmayan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- Aziz Ahmet Kacar – İcracı olmayan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- Ahmet Ertürk – İcracı olmayan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Şirketimizde İcra Kurulu bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu Başkanı ile Genel Müdür aynı kişi değildir. Şirketi münferiden temsil ve ilzama yetkili Yönetim Kurulu Üyesi yoktur.

Mevzuat uyarınca Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Yönetim Kurulu'na bağımsızlık beyanı vermeleri ve bağımsızlıklarının ortadan kalkması halinde Yönetim Kurulu'nu durumdan derhal haberdar etmeleri şarttır. Şirket Yönetim Kurulu'nda son on yıl içerisinde toplam altı yıl süre ile Yönetim Kurulu Üyeliği yapan bir kişi Yönetim Kurulu'na bağımsız üye olarak atanamaz.

### Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

Şirketimizin Yönetim Kurulu üye seçiminde, aday gösterilen ve seçilen üyelerin tamamı SPK'nın Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan nitelikleri haizdir.

Yönetim Kurulu en üst düzeyde etki ve etkinlik sağlayacak şekilde yapılandırılmaktadır. Şirket Ana Sözleşmesi'nin 14. maddesinde konuya ilişkin esaslar belirtilmiştir. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket'in faaliyet alanına ilişkin işlem ve tasarrufları düzenleyen hukuki esaslar hakkında temel bilgiyi haiz, şirket yönetimi hakkında yetişmiş ve deneyimli, mali tablo ve raporları irdeleme yeteneği bulunan ve tercihen yükseköğrenim görmüş kişilerden seçilmesi esastır.

### 5.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulu Üyelerinin, görevlerini tam olarak yerine getirebilmelerini teminen her türlü bilgiye zamanında ulaşmaları sağlanmaktadır.

Yönetim Kurulu toplantıları ile ilgili dokümanın düzenli bir şekilde tutulması amacıyla tüm Yönetim Kurulu Üyelerine hizmet vermek üzere Yönetim Kurulu Başkanı'na bağlı bir Yönetim Kurulu Sekreteryası oluşturulmuştur.

Yönetim Kurulu toplantılarımız etkin ve verimli bir şekilde planlanmakta ve gerçekleştirilmektedir. Şirketimiz Ana Sözleşmesi ile de düzenlendiği üzere Yönetim Kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda toplanır.

Yönetim Kurulu, Başkan veya Başkan Vekilinin çağrısıyla veya her bir Yönetim Kurulu Üyesi'nin Başkan veya Başkan Vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep etmesiyle toplanabilir.

Yönetim Kurulu toplantılarının gündemini Yönetim Kurulu Başkanı belirler, Yönetim Kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri Genel Kurul'un tespit edeceği aylık huzur hakkı alırlar. Bağımsız olmayan Yönetim Kurulu Üyelerine ücret ödenmemektedir.

Yönetim Kurulu toplantı nisabı en az beş üyenin katılımı ile tesis edilir.

2020 yılı içerisinde Yönetim Kurulu tarafından toplam 21 adet karar alınmıştır. Tüm kararlar oybirliği ile alınmıştır.

### Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğin 1.3.7'nci maddesi ile Türk Ticaret Kanununun 395. ve 396. maddelerinde yazılı muamelelerin ifası hususunda Yönetim Kurulu Başkan ve Üyelerine yetki verilmesi istemi 09.07.2020 tarihli Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayından geçmiştir.

### Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

Şirket Esas Sözleşmesi uyarınca, TTK ve SPK mevzuatında düzenlenen şartları haiz 9 (dokuz) üyeden oluşan Yönetim Kurulu genel kurul tarafından en çok 3 (üç) yıl için seçilir ve Yönetim Kurulu, çoğunluğu icracı olmayan üyelerden oluşur. Ayrıca, Yönetim Kurulu'na 2 (iki) kişiden az olmamak üzere SPK'nın uyulması zorunlu olunan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde tanımlanan bağımsızlık kriterlerini taşıyan bağımsız üyeler seçilir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür.

Mevcut durumda, 09.07.2020 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında 3 (üç)'ü bağımsız yönetim kurulu üyesi olmak üzere, Aday Gösterme Komitesi tarafından aday gösterilen toplam 9 (dokuz) kişi Yönetim Kuruluna 1 (bir) yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmiş olup Yönetim Kurulunun görev süresi 09.07.2021 tarihinde sona erecektir.

Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim Kurulu karar almaya yetkilidir.

Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim Kurulu, düzenleyeceği bir iç yönergeye göre, yönetimi kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Bu iç yönerge şirketin yönetimini düzenler; bunun için gerekli olan görevleri tanımlar, yerlerini gösterir, özellikle kimin kime bağlı ve bilgi sunmakla yükümlü olduğunu belirler. Yönetim, devredilmediği takdirde yönetim kurulunun tüm üyelerine aittir. Yönetim kurulu, temsil yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Bahse konu Yönetim İç Yönergesi ("İç Yönerge"), 13.01.2011 tarih ve 6102 sayılı TTK'nın 367 ve 371.maddeleri uyarınca; 01.10.2019 tarihli Yönetim Kurulu Toplantısında onaylanmış ve 15.11.2019 tarihinde tescil edilerek 21.11.2019 tarih ve 9956 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

- Yönetim Kurulu kararları toplantıya katılanların çoğunluğunun aynı yöne oy kullanması ile tesis edilir.
- Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır, oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlarını yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.
- Yönetim Kurulu'na, tüzel kişi hissedarı temsil eden üyenin söz konusu söz konusu tüzel kişilikle hiçbir alakasının kalmadığı ilgili tüzel kişi hissedar tarafından ihbar edilirse, söz konusu üye istifa etmiş kabul edilir ve yönetim kurulu bu üyenin yerine ilgili tüzel kişi hissedar tarafından belirlenen kişiyi yeni yönetim kurulu üyesi olarak seçer.
- Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.

İç Yönerge çerçevesinde;

- Sertac Fuad Karağaoğlu, 09.07.2021 tarihine kadar Genel Müdür
- Yusuf Anıl, 09.07.2021 tarihine kadar Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır.

### 5.3. Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Yönetim Kurulu tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ve ilgili mevzuat uyarınca, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için Yönetim Kurulu bünyesinde gerekli komiteler oluşturulur. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı Yönetim Kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır.

Yönetim Kurulu, işlerin ilerleyişini takip etmek, kendisine arz olunacak hususları hazırlamak, bütün önemli meseleler hususuyla bilançonun hazırlanmasına karar vermek ve alınan kararların uygulanmasını gözetmek gibi çeşitli konularda üyeler arasından gerektiği kadar komite veya komisyon kurabilir. Komiteler çalışmalarının etkinliği için gerekli görülen sıklıkta toplanır.

#### Kurumsal Yönetim Komitesi

Doğrudan Yönetim Kurulu'na bağlı olarak çalışan Kurumsal Yönetim Komitesi Şirket'in uluslararası Ölçekte kabul görmüş Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak yönetilmesi için gerekli yapı ve uygulamaların oluşturulması, geliştirilmesi ile üst düzey yöneticilerin ücretlendirilmesi, gelişim ve kariyer planlamalarının koordine edilmesi amacıyla Yönetim Kurulu'na yardımcı olur.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Akfen GYO'nun kurumsal yönetim ilkelerine uyumu; Yönetim Kurulu Üyeleri ve üst düzey yöneticilerin belirlenmesi, ücret, ödül ve performans değerlemesi, kariyer planlaması, yatırımcı ilişkileri ve kamuyu aydınlatma konularında çalışmalar yapmak suretiyle Yönetim Kurulu'na destek vermektedir. Kurumsal Yönetim Komitesi, Yönetim Kurulu Üyeleri arasından atanan üç üye ve Yatırımcı İlişkileri Bölüm Yöneticisinden oluşmaktadır. Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı Yönetim Kurulu tarafından atanır.

Kurumsal Yönetim Komitesi Şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemekle sorumlu olup özellikle aşağıdaki hususların gerçekleştirilmesi ile görevlidir:

- Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin ne ölçüde uygulandığını araştırıp uygulanmaması halinde bunu nedenlerini saptamak ve tam uygulamama sonucu gelişen olumsuzlukları belirleyerek iyileştirici önlemlerin alınmasını önermek,
- Yönetim Kurulu'na önerilecek üye adaylarının saptanmasında şeffaflık sağlayacak yöntemler belirlemek,
- Yönetim Kurulu Üyeleri ve yöneticilerin sayısı konusunda çalışmalar yaparak öneriler geliştirmek,
- Yönetim Kurulu Üyelerinin ve yöneticilerin performans değerlendirmesi ve ödüllendirilmeleri konusunda ilke ve uygulamalara ilişkin öneriler geliştirip uygulamaları izlemek.
- Yatırımcı İlişkileri bölümünün çalışmalarını gözetmek.

Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri aşağıda yer almaktadır:

- Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı
  - Bahattin Yücel, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri
  - Pelin Akın Özalp, Yönetim Kurulu Başkan Vekili
  - İbrahim Süha Güçsav, Yönetim Kurulu Üyesi
  - Ayşegül Yılmaz, Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi ve Finans Uzmanı

Kurumsal Yönetim Komitesi, ilkeler ve Şirketimiz Esas Sözleşmesi çerçevesinde, Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi görevlerini de yerine getirmektedir.



### Denetimden Sorumlu Komite

Denetimden Sorumlu Komite; Akfen GYO'nun muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin denetimi ile kamuya açıklanmasının ve iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini sağlamak amacıyla Yönetim Kurulu'na destek vermektedir. Denetimden Sorumlu Komite Yönetim Kurulu Üyeleri arasından atanacak üç üyeden oluşur.

Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesi Üyeleri; Akfen GYO Esas Sözleşmesi'nde belirlenen esaslar doğrultusunda Yönetim Kurulu tarafından atanır, görev ve yetkileri Yönetim Kurulu tarafından belirlenir.

Denetimden Sorumlu Komite; her türlü iç ve bağımsız dış denetimin yeterli ve şeffaf bir şekilde yapılması için gerekli tüm tedbirlerin alınmasından, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Kurumsal Yönetim Tebliği ile verilen görevlerin yürütülmesinden sorumludur.

Denetimden Sorumlu Komite, en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır. Denetimden Sorumlu Komite üyeleri aşağıda yer almaktadır:

Denetimden Sorumlu Komite Başkanı

- Aziz Ahmet Kacar, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- Denetimden Sorumlu Komitesi Üyeleri
- Bahattin Yücel, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- Ahmet Ertürk, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Yönetim Kurulu'nda yer alan üç bağımsız üye, azlık ve menfaat sahiplerinin yönetime katılımını teminen, hem Kurumsal Yönetim Komitesi hem de Denetimden Sorumlu Komite'de yer almaktadır.

2020 yılı içinde Denetim Komitesi Yönetim Kurulu'na 4 kez yazılı bildirimde bulunmuş olup bu bildirimlerde; değerlendirme raporları, salgınla mücadele ve alınan tedbirler, faaliyetlerine ara veren oteller, İl Sağlık Müdürlükleri ile koordineli olarak sağlık çalışanlarına tahsis edilen oteller, ertelenmesine rağmen salgın tedbirleri döneminde gerçekleştirilen olağan genel kurul toplantısı, esas sözleşme sermaye maddesi tadili ve paya dönüştürülebilir tahvilin dönüştürme fiyatı gündemli toplanan olağanüstü genel kurul, Rusya yatırımlarının sahibi olan Hollanda'daki bağlı ortaklıkların tasfiyesi süreci, kreditorlerle yürütülen refansman çalışmaları ve 2021 yılı başında vadesi gelen paya dönüştürülebilir tahvilin itfası çalışmaları gündeme alınmıştır.

### Riskin Erken Saptanması Komitesi

Şirketimiz 14 Mart 2013 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile Kurumsal Yönetim Komitesince yürütülmekte olan Riskin Erken Saptanması Komitesinin görevlerinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri IV, No: 56 Tebliğ'de değişiklik yapan Seri IV, No: 63 Tebliğ uyarınca ayrı bir komite kurularak yürütülmesine karar verilmiştir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalardan sorumludur, risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir. Ayrıca, Komite, her iki ayda bir Yönetim Kuruluna rapor sunarak tespit edilen riskler ve alınan aksiyon planları hakkında bilgi verir.

- Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı
  - Ahmet Ertürk, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
- Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyeleri
  - Selim Akın, Yönetim Kurulu Üyesi
  - İrfan Erciyas, Yönetim Kurulu Üyesi

#### 5.4. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

Şirketimiz Risk Yönetimi faaliyetlerini aktif hale getirmek amacıyla DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (Deloitte)'nin danışmanlık desteği ile Riskin Erken Saptanması konusunda eğitimler, birebir görüşmeler ve çalıştaylardan oluşan çalışmaların yapılmasına karar verilmiş ve çalışmalar 2012 yılı içerisinde nihai hale getirilerek Risk Yönetimi El Kitabı Şirketimiz Yönetim Kurulu'na sunulmuştur. Risk Yönetimi El Kitabı'ndan yer alan esasların, Denetimden Sorumlu Komite'nin bundan sonraki iç denetimlerinde esas alınması kararlaştırılmıştır.

İç Kontrol Mekanizması, Denetim Komitesi'nin ihdası ile beraber etkin bir şekilde Yönetim Kurulu tarafından kendilerine verilen görevleri, Denetim Komitesi'nin organizasyonu içerisinde yerine getirmektedir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Aziz Ahmet Kacar, mevcut Denetimden Sorumlu Komite'nin Başkanlığını yürütmektedir.

Şirketimiz için 04.12.2020 tarihinde 2019 ve 2020 yıllarını kapsayacak şekilde İç Denetim çalışmaları başlamıştır. 31.12.2020 tarihinde İç Denetim süreci devam etmektedir.

## 5.5. Şirketin Stratejik Hedefleri

### Misyon

Türkiye ve çevre coğrafyanın uluslararası otel operatörleri tarafından en yüksek standartlarda işletilen otel projeleri geliştiren, lider otel yatırımcısı olmak.

### Vizyon

Gayrimenkul sektöründe yüksek kârlılığa sahip projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirirken, hissedarlarına yüksek sermaye ve kâr payı getirisi sağlamak.

### Stratejik Perspektif

Akfen GYO, şehir otelciliğinde istikrarlı büyüme için en iyi şekilde konumlanmış ve uluslararası standartlarda şehir oteli yatırımcılığı alanında uzmanlaşmıştır.

- Avrupa'nın en büyük ve dünyanın önde gelen otel gruplarından Accor'la ortaklık
- Türkiye'nin büyük şehirlerinin artan ticari aktivitesi
- Türkiye'nin artan iç ve dış turizm hacmi
- Tek konuya uzmanlaşma sonucunda yüksek otel yatırımcılığı know-how'ı
- Komşu coğrafyaya know-how ihracı
- Düşük riskli ve operasyon sorumluluğu içermeyen uzun süreli kira sözleşmeleri ve otellerin performanslarıyla artan düzenli kira geliri

### Kurumsal Politika

Kaliteli insan ve uzman ekip çalışmasının yaratacağı itici güçle ilk günden bu yana kazandığı bilgi birikimini, organizasyon yeteneğini ve teknolojinin sunduğu olanakları kullanmak.

### Prensipeler

İyi yetişmiş, deneyimli insan kaynağıyla çalışarak; üretimde, yapımda ve iş yönetiminde kaliteyi ön plana almak, taahhüdü altındaki işleri zamanında ve kaliteli şekilde tamamlamak.

Yönetim Kurulu; Murahhas Aza ve üst yönetim ile birlikte tartışarak ilgili dönemlere ait stratejik hedefleri belirler. Yönetim Kurulu ayrıca şirketin hedeflerine ulaşma derecesini, faaliyetlerini ve geçmiş performansını sene sonu performans değerlendirme süreci kapsamında gözden geçirir.

### Kurumsal Yönetim Uygulamaları

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için gerekli özeni göstermiştir. Kurumsal Yönetim Bilgi Formu ve Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ilgili, [https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/820571\\_bölümde](https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/820571_bölümde) açıklanmıştır. Kurumsal Yönetim komitesi çalışmalarına devam etmektedir.

## 5.6. Mali Haklar

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde bağımsız üye olarak görev yapan Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri'ne üyelik zaman yatırımı ve gereklerini yerine getirebilmeleri için belirlenen bir miktarda ücret ödenmektedir. 2019 yılı faaliyetleri için yapılan 09.07.2020 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine ayrı ayrı aylık net 6.000,00-TL ücret ödenmesine, diğer Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ücret veya huzur hakkı ödenmemesine Genel Kurul tarafından karar verilmiştir.

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince 09.07.2020 tarihinde yapılan 2019 yılı Olağan Genel Kurulu'nda Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler için "Ücret Politikası" kapsamında yapılan ödemeler hakkında Pay Sahiplerine bilgi verilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyelerimize veya yöneticilerimize Şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullandırılması, lehlerine teminat verilmesi gibi işlemler söz konusu değildir.

Akfen  
GYO

EK  
1

SPK ve Faaliyet  
Raporu  
Sorumluluk  
Beyanları



Levent Loft – Büyükdere Cad. No:201  
C Blok K.8  
34394 Levent, İstanbul - TÜRKİYE  
Tel :+90.212.371.87 00  
Fax: +90.212.279 62 62

**FİNANSAL TABLO VE FAALİYET RAPORLARININ KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM  
KURULU'NUN 12 ŞUBAT 2021 TARİH VE 2021/8 SAYILI KARARI  
VE**

**SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN  
II-14.1. SAYILI “SERMAYE PİYASASINDA FİNANSAL RAPORLAMAYA İLİŞKİN  
ESASLAR TEBLİĞİ”NİN 9. MADDESİ GEREĞİNCE HAZIRLANAN  
SORUMLULUK BEYANI**

Şirketimizin 01.01.2021 - 31.12.2021 hesap dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 12.02.2021 tarihinde onaylanmış; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri II.14.1. sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ve SPK tarafından belirlenen formatlarla uyumlu olarak hazırlanan dipnotları ile birlikte bireysel ve konsolide finansal durum tablosu, bireysel ve konsolide kapsamlı gelir tablosu, bireysel ve konsolide nakit akış tablosu ve bireysel ve konsolide özkaynak değişim tablosu ile söz konusu döneme ait yönetim kurulu faaliyet raporunun,

- Tarafımdan incelendiğini,
- Görev ve sorumluluk alanımda sahip olduğum bilgiler çerçevesinde, finansal tablolar ve faaliyet raporunun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama ya da açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,
- Sahip olduğum bilgiler çerçevesinde, yürürlükteki finansal raporlama standartlarına göre hazırlanmış finansal tabloların, konsolidasyon kapsamındakilerle birlikte, şirketimizin aktifleri, pasifleri, finansal durum ve kar ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığı ve faaliyet raporunun, işin gelişimi ve performansını ve konsolidasyon kapsamındakilerle birlikte grubun finansal durumunu, karşı karşıya olduğu önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte, dürüstçe yansıttığını,

beyan ederim.

Saygılarımla,

**SERTAÇ KARAAĞAOĞLU**  
**Genel Müdür**



Levent Loft – Büyükdere Cad. No:201  
C Blok K.8  
34394 Levent, İstanbul - TÜRKİYE  
Tel :+90.212.371.87 00  
Fax: +90.212.279 62 62

**FİNANSAL TABLO VE FAALİYET RAPORLARININ KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM  
KURULU'NUN 12 ŞUBAT 2021 TARİH VE 2021/8 SAYILI KARARI  
VE**

**SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN  
II-14.1. SAYILI “SERMAYE PİYASASINDA FİNANSAL RAPORLAMAYA İLİŞKİN  
ESASLAR TEBLİĞİ”NİN 9. MADDESİ GEREĞİNCE HAZIRLANAN  
SORUMLULUK BEYANI**

Şirketimizin 01.01.2021 - 31.12.2021 hesap dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 12.02.2021 tarihinde onaylanmış; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri II.14.1. sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ve SPK tarafından belirlenen formatlarla uyumlu olarak hazırlanan dipnotları ile birlikte bireysel ve konsolide finansal durum tablosu, bireysel ve konsolide kapsamlı gelir tablosu, bireysel ve konsolide nakit akış tablosu ve bireysel ve konsolide özkaynak değişim tablosu ile söz konusu döneme ait yönetim kurulu faaliyet raporunun,

- Tarafımdan incelendiğini,
- Görev ve sorumluluk alanımda sahip olduğum bilgiler çerçevesinde, finansal tablolar ve faaliyet raporunun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama ya da açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,
- Sahip olduğum bilgiler çerçevesinde, yürürlükteki finansal raporlama standartlarına göre hazırlanmış finansal tabloların, konsolidasyon kapsamındakilerle birlikte, şirketimizin aktifleri, pasifleri, finansal durum ve kar ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığı ve faaliyet raporunun, işin gelişimi ve performansını ve konsolidasyon kapsamındakilerle birlikte grubun finansal durumunu, karşı karşıya olduğu önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte, dürüstçe yansıttığını,

beyan ederim.

Saygılarımla,

**AHMET ERTÜRK**  
**Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**  
**Denetimden Sorumlu Komite Üyesi**



Levent Loft – Büyükdere Cad. No:201  
C Blok K.8  
34394 Levent, İstanbul - TÜRİYE  
Tel :+90.212.371.87 00  
Fax: +90.212.279 62 62

**FİNANSAL TABLO VE FAALİYET RAPORLARININ KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM  
KURULU'NUN 12 ŞUBAT 2021 TARİH VE 2021/8 SAYILI KARARI  
VE**

**SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN  
II-14.1. SAYILI “SERMAYE PİYASASINDA FİNANSAL RAPORLAMAYA İLİŞKİN  
ESASLAR TEBLİĞİ”NİN 9. MADDESİ GEREĞİNCE HAZIRLANAN  
SORUMLULUK BEYANI**

Şirketimizin 01.01.2021 - 31.12.2021 hesap dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 12.02.2021 tarihinde onaylanmış; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri II.14.1. sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ve SPK tarafından belirlenen formatlarla uyumlu olarak hazırlanan dipnotları ile birlikte bireysel ve konsolide finansal durum tablosu, bireysel ve konsolide kapsamlı gelir tablosu, bireysel ve konsolide nakit akış tablosu ve bireysel ve konsolide özkaynak değişim tablosu ile söz konusu döneme ait yönetim kurulu faaliyet raporunun,

- Tarafımdan incelendiğini,
- Görev ve sorumluluk alanımda sahip olduğum bilgiler çerçevesinde, finansal tablolar ve faaliyet raporunun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama ya da açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,
- Sahip olduğum bilgiler çerçevesinde, yürürlükteki finansal raporlama standartlarına göre hazırlanmış finansal tabloların, konsolidasyon kapsamındakilerle birlikte, şirketimizin aktifleri, pasifleri, finansal durum ve kar ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığı ve faaliyet raporunun, işin gelişimi ve performansını ve konsolidasyon kapsamındakilerle birlikte grubun finansal durumunu, karşı karşıya olduğu önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte, dürüstçe yansıttığını,

beyan ederim.

Saygılarımla,

**AZİZ AHMET KACAR**  
**Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**  
**Denetimden Sorumlu Komite Başkanı**



Levent Loft – Büyükdere Cad. No:201  
C Blok K.8  
34394 Levent, İstanbul - TÜRİYE  
Tel :+90.212.371.87 00  
Fax: +90.212.279 62 62

**FİNANSAL TABLO VE FAALİYET RAPORLARININ KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM  
KURULU'NUN 12 ŞUBAT 2021 TARİH VE 2021/8 SAYILI KARARI  
VE**

**SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN  
II-14.1. SAYILI “SERMAYE PİYASASINDA FİNANSAL RAPORLAMAYA İLİŞKİN  
ESASLAR TEBLİĞİ”NİN 9. MADDESİ GEREĞİNCE HAZIRLANAN  
SORUMLULUK BEYANI**

Şirketimizin 01.01.2021 - 31.12.2021 hesap dönemine ait bağımsız denetimden geçmiş; Denetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından 12.02.2021 tarihinde onaylanmış; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri II.14.1. sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ve SPK tarafından belirlenen formatlarla uyumlu olarak hazırlanan dipnotları ile birlikte bireysel ve konsolide finansal durum tablosu, bireysel ve konsolide kapsamlı gelir tablosu, bireysel ve konsolide nakit akış tablosu ve bireysel ve konsolide özkaynak değişim tablosu ile söz konusu döneme ait yönetim kurulu faaliyet raporunun,

- Tarafımdan incelendiğini,
- Görev ve sorumluluk alanımda sahip olduğum bilgiler çerçevesinde, finansal tablolar ve faaliyet raporunun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama ya da açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,
- Sahip olduğum bilgiler çerçevesinde, yürürlükteki finansal raporlama standartlarına göre hazırlanmış finansal tabloların, konsolidasyon kapsamındakilerle birlikte, şirketimizin aktifleri, pasifleri, finansal durum ve kar ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığı ve faaliyet raporunun, işin gelişimi ve performansını ve konsolidasyon kapsamındakilerle birlikte grubun finansal durumunu, karşı karşıya olduğu önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte, dürüstçe yansıttığını,

beyan ederim.

Saygılarımla,

**BAHATTİN YÜCEL**  
**Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**  
**Denetimden Sorumlu Komite Üyesi**

Akfen  
GYO

EK  
2

Konsolide  
Finansal  
Tablolar ve  
Dipnotlar



Akfen  
GYO

EK  
3

Bağımsız  
Denetçi Raporu



**Building a better  
working world**

Güney Bağımsız Denetim ve Şişirşir A.Ş.  
Nispetiye Mah. Fıski Büyüklere Cad.  
Orduiçli Mafişletiş ve Mafişletiş No: 27  
Kat: 2-3-4 Daire: 54-57-59  
34485 Sarıyer  
İstanbul - Türkiye

Tel: +90 212 310 3000  
Fax: +90 212 730 8291  
E-Posta:  
Ticaret Sicil No: 419920  
Mafişletiş No: 04/4/2010-3032-6000017

## **YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

### **Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kuruluna**

#### **1) Görüş**

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ile bağıli ortaklıklarının ("Grup") 1/1/2020-31/12/2020 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Topluluğun durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

#### **2) Görüşün Dayanağı**

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Gruptan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etkiye ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### **3) Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz**

Topluluğun 1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ilişkin konsolide finansal tabloları hakkında 12 Şubat 2021 tarihli denetçi raporumuzda, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun ("TTK") 402. maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, işletmenin öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdürüp sürdüremeyeceğine ilişkin açıklamaya "İşletmenin Sürekliliğiyle İlgili Önemli Belirsizlik" paragrafında yer vermiş olup, konsolide finansal tablolar üzerinde olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

#### **4) Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu**

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 514 ve 515'inci maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne ("Tebliğ") göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; topluluğun o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtabilecek şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, konsolide finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, topluluğun gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirilmesi de raporda yer alır.



**Building a better  
working world**

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra grupta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Topluluğun araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üstü düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikinci mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

#### 5) Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri ve Tebliğ çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı değerlendirmelerin, Topluluğun denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı değerlendirmelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Mehmet Can Altıntaş'tır.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi  
A member firm of Ernst & Young Global Limited



12 Şubat 2021  
İstanbul, Türkiye

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK - 31 ARALIK 2020  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLAR



**Bulding a better  
working world**

Görüş Büfümüze Emelam ve Skıltıv n 5,  
Mesba Mah. Eski Büyükdere Cad.  
Ordu Vassıfık İş Merkezi No: 27  
Kat: 2 3-4 Cadre 34-57-29  
34485 Seeyer  
İstanbul - Türkiye

Tel: +90 212 212 2000  
Fax: +90 212 210 1210  
E-Posta:  
Ticaret Sicil No: 279920  
Mersis No: 344350 3002 600001 7

## **BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

**Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,**

### **A) Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**

#### **1) Görüş**

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ile bağı ortaklığının ve müşterek yönetime tabi ortaklığının ("Grup") 31 Aralık 2020 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un konsolide 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### **2) Görüşün Dayanağı**

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Gruptan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### **3) İşletmenin Sürekliliğiyle İlgili Önemli Belirsizlik**

Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla net dönem zararı 240.295.731 TL olup, aynı tarih itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri dönen varıklarının 489.302.738 TL tutarında aşmaktadır. Bu durum işletmenin sürekliliğinin devamına ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek önemli bir belirsizliğin varlığını göstermekte birlikte Şirket yönetiminin bu konulara yönelik raporlama döneminden sonra gerçekleşmiş aksiyonları 2.1'no'lu finansal tablo ve raporlama döneminden sonraki olaylar dipnotunda açıklanmıştır. Bu husus, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

#### **4) Dikkat Çekilen Hususlar**

Grup tarafından, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliği'ne (Tebliğ) göre yapılan portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne göre "Borçlanma Sınırı" oranının Tebliğ'de belirtilen portföy sınırının üzerinde gerçekleşmiş olduğunu açıklayan ek dipnotuna ve Şirket'in raporlama döneminden sonra aldığı aksiyonlara ilişkin açıklamalara dikkat çekeriz. Ancak bu husus, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

Koronavirüs salgını sebebiyle etkilenen faaliyetler ile ilgili olarak Grup'un açıklamalarının olduğu 31'no'lu dipnota dikkat çekeriz. Bu husus, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.



Building a better  
working world

#### 5) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

<i>Kilit Denetim Konusu</i>	<i>Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
<b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi ve açıklanan önemli bilgiler</b>	
<p>Dipnot 2 ve 9'da açıklandığı üzere Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarı ile konsolide finansal tablolarda gösterilen 2.644.848.660 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından belirlenmiş olup, Detaylar 9 no'lu notta açıklanmıştır.</p> <p>Yine dipnot 9'da açıklandığı üzere Grup, yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmek için kiraladığı arazilere ilişkin haklarını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaktadır. Kiralık araziler ile alakalı ödenecek kira bedellerinin indirgenmiş değerleri yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal borçlanmalar hesaplarında karşılıklı olarak muhasebeleştirilmektedir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Grup'un toplam varıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.</p> <p>Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında oteller ve ofis binaları için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnot 9'da açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Ayrıca, değerlendirme raporunda kullanılan kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve depoların ve işletme giderleri gibi giderlerin mutabakatı tarafımızca kontrol edilmiştir.</p> <p>Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlendirmelerinde kullandıkları varsayımların (reel iskonto oranı, piyasa verileri ve tahmini doluluk oranlarını içeren) karşısında piyasa verilerinin tutarlılığı bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı olduğumuz denetim ağına dahil değerlendirme uzmanları çalışmalara dahil edilmiştir.</p> <p>Değerleme raporunda kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı, dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir.</p> <p>Ayrıca, konsolide finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemli bir katkıde alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.</p>



**Building a better  
working world**

**6) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları**

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi faaliyete etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyetli ya da mecburiyetli bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

**7) Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecilikimizle sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca;

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık verilen denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil amaç duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.



**Building a better  
working world**

- Konsolide finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, grup içerisindeki işlemlere veya faaliyet bölgelerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Topluluk denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkili olduğu düşünülebiyecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara hatmîş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari dönemde alt konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararı aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

#### **B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 12 Şubat 2021 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nin 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nin 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Mehmet Can Altıntaş'tır.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi  
A member firm of Ernst & Young Global Limited

Mehmet Can Altıntaş, SMMM  
Sorumlu Denetçi

12 Şubat 2021  
İstanbul, Türkiye



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## İÇİNDEKİLER

## SAYFA

<b>KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU.....</b>	<b>1-2</b>
<b>KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>4</b>
<b>KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU .....</b>	<b>5</b>
<b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR</b>	<b>6-68</b>
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-21
NOT 3 FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA .....	22-23
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	24-25
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	25-26
NOT 6 FİNANSAL BORÇLANMALAR.....	26-29
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	30
NOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	30-31
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	31-33
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....	33
NOT 11 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....	34
NOT 12 STOKLAR.....	34
NOT 13 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI .....	34
NOT 14 KARŞILIKLAR, KOŞULLU ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	35
NOT 15 TAAHHÜTLER.....	35-39
NOT 16 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR .....	40
NOT 17 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	41
NOT 18 DİĞER DÖNEN / DURAN VARLIKLAR VE KISA/UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	41
NOT 19 ÖZKAYNAKLAR .....	42-44
NOT 20 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	44
NOT 21 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ/SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ .....	44-45
NOT 22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR/GİDERLER.....	45
NOT 23 FİNANSMAN GELİRLERİ .....	46
NOT 24 FİNANSMAN GİDERLERİ .....	46
NOT 25 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	46-48
NOT 26 HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP) .....	49
NOT 27 GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI.....	50-52
NOT 28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	53-64
NOT 29 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	64-65
NOT 30 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	65-66
NOT 31 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YADA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR.....	67
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	68-69

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>38.211.623</b>	<b>71.088.090</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	9.887.439	25.589.571
Kısa vadeli finansal yatırımlar	5	4.358.742	7.574.011
Ticari alacaklar		10.081.741	20.199.891
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	<i>10.081.741</i>	<i>20.199.891</i>
Diğer alacaklar		143.982	84.504
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	<i>143.982</i>	<i>84.504</i>
Stoklar	12	1.236.291	2.767.634
Peşin ödenmiş giderler	17	1.357.209	1.419.718
Diğer dönen varlıklar	18	11.146.219	13.452.761
<b>DURAN VARLIKLAR</b>		<b>2.865.753.016</b>	<b>2.591.847.657</b>
Uzun vadeli finansal yatırımlar	5	48.164.499	82.635.732
Diğer alacaklar		75.753.444	42.181.028
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	<i>75.753.444</i>	<i>42.181.028</i>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	2.697.724.614	2.415.094.949
Maddi duran varlıklar	10	396.703	50.398
Maddi olmayan duran varlıklar		36.527	39.214
- <i>Diğer maddi olmayan duran varlıklar</i>	11	<i>36.527</i>	<i>39.214</i>
Peşin ödenmiş giderler	17	9.827.521	9.883.769
Ertelenmiş vergi varlığı	25	23.289.384	10.467.115
Diğer duran varlıklar	18	10.560.324	31.495.452
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>2.903.964.639</b>	<b>2.662.935.747</b>

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>527.514.361</b>	<b>189.083.484</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		466.026.364	155.376.391
- <i>Banka kredileri</i>	6	219.198.912	145.277.221
- <i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	6	9.434.722	10.099.170
- <i>İhraç edilmiş borçlanma araçları</i>	6	237.392.730	-
Ticari borçlar		19.414.904	21.693.241
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	4,7	16.615.668	20.023.284
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	2.799.236	1.669.957
Diğer borçlar		33.931.584	10.014.604
- <i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	4,8	31.571.903	-
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	2.359.681	10.014.604
Ertelenmiş gelirler	17	7.812.610	1.560.610
Kısa vadeli karşılıklar		328.899	438.638
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	16	328.899	438.638
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>1.658.495.276</b>	<b>1.514.308.541</b>
Uzun vadeli borçlanmalar		1.451.107.683	1.349.314.418
- <i>Banka kredileri</i>	6	1.408.484.738	1.105.746.369
- <i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	6	42.622.945	40.999.158
- <i>İhraç edilmiş borçlanma araçları</i>	6	-	202.568.891
Uzun vadeli karşılıklar		238.653	312.896
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	16	238.653	312.896
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	25	207.148.940	164.681.227
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>717.955.002</b>	<b>959.543.722</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>694.122.329</b>	<b>934.583.308</b>
Ödenmiş sermaye	19	184.000.000	184.000.000
Sermaye düzeltme farkları	19	317.344	317.344
Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları	6,19	20.702.778	20.763.729
Geri alınmış paylar (-)	19	(9.991.969)	(9.991.969)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		53.748.727	53.748.727
Paylara ilişkin primler	19	58.880.000	58.880.000
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı giderler		25.946.994	25.922.296
- <i>Yabancı para çevrim farkları</i>		25.946.994	25.922.296
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler		9.996.116	9.996.116
- <i>Yasal yedekler</i>	19	4.147	4.147
- <i>Geri alınan paylara ilişkin yedekler</i>	19	9.991.969	9.991.969
Geçmiş yıllar karları		590.947.065	425.591.512
Net dönem (zararı)/karı		(240.424.726)	165.355.553
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>23.832.673</b>	<b>24.960.414</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>2.903.964.639</b>	<b>2.662.935.747</b>

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

KAR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		1 Ocak – 31 Aralık 2020	1 Ocak – 31 Aralık 2019
Hasılat	20	65.088.643	481.931.135
Satışların maliyeti (-)	20	(9.082.754)	(321.016.259)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>56.005.889</b>	<b>160.914.876</b>
Genel yönetim giderleri (-)	21	(8.638.691)	(9.306.140)
Satış ve pazarlama giderleri (-)	21	(73.135)	(3.094.677)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	266.967.412	193.965.464
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(977.003)	(64.603)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>313.284.472</b>	<b>342.414.920</b>
Finansman gelirleri	23	3.902.784	91.855.563
Finansman giderleri (-)	24	(528.083.247)	(230.975.579)
<b>VERGİ ÖNCESİ (ZARAR)/KAR</b>		<b>(210.895.991)</b>	<b>203.294.904</b>
Dönem vergi gideri		(29.399.740)	(31.980.662)
- Dönem vergi gideri	25	-	(2.887.946)
- Ertelemiş vergi gideri	25	(29.399.740)	(29.092.716)
<b>DÖNEM (ZARARI)/KARI</b>		<b>(240.295.731)</b>	<b>171.314.242</b>
<b>Dönem (zararının)/karının dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		128.995	5.958.689
Ana ortaklık payları		(240.424.726)	165.355.553
<b>Net dönem (zararı)/karı</b>		<b>(240.295.731)</b>	<b>171.314.242</b>
Pay başına (kayıp)/kazanç (Tam TL)	26	(1,31)	0,90
Sulandırılmış hisse başına (kayıp)/kazanç (Tam TL)	26	(0,85)	0,82
<b>DÖNEM (ZARARI)/KARI</b>		<b>(240.295.731)</b>	<b>171.314.242</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI (GİDER)/GELİR</b>		<b>(1.232.038)</b>	<b>43.328.958</b>
<b>Kar veya zarar olarak yeniden Sınıflandırılacaklar</b>		<b>(1.232.038)</b>	<b>43.328.958</b>
Yabancı para çevrim farklarına ilişkin diğer kapsamlı (gider)/gelir		(1.232.038)	43.328.958
<b>TOPLAM KAPSAMLI (GİDER)/GELİR</b>		<b>(241.527.769)</b>	<b>214.643.200</b>
<b>Toplam kapsamlı (giderin)/gelirin dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		(1.127.741)	5.846.558
Ana ortaklık payları		(240.400.028)	208.796.642

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları	Geri alınmış Paylar	Paylara ilişkin primler	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Yabancıpara çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler					Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam öz kaynaklar
									Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait öz kaynaklar	Birikmiş karlar	Toplam		
<b>1 Ocak 2019 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>184.000.000</b>	<b>317.344</b>	<b>20.763.729</b>	<b>(5.605.354)</b>	<b>58.880.000</b>	<b>53.748.727</b>	<b>(17.518.793)</b>	<b>5.609.501</b>	<b>325.485.806</b>	<b>104.492.321</b>	<b>730.173.281</b>	<b>19.113.856</b>	<b>749.287.137</b>		
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	104.492.321	(104.492.321)	-	-	-		
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	43.441.089	-	-	165.355.553	208.796.642	5.846.558	214.643.200		
Payların geri alım işlemleri nedeniyle meydana gelen (azalış)/artış	-	-	-	(4.386.615)	-	-	-	4.386.615	(4.386.615)	-	(4.386.615)	-	(4.386.615)		
<b>31 Aralık 2019 itibarıyla bakiyeler</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>53.748.727</b>	<b>25.922.296</b>	<b>9.996.116</b>	<b>425.591.512</b>	<b>165.355.553</b>	<b>934.583.308</b>	<b>24.960.414</b>	<b>959.543.722</b>		
<b>1 Ocak 2020 itibarıyla bakiyeler</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>53.748.727</b>	<b>25.922.296</b>	<b>9.996.116</b>	<b>425.591.512</b>	<b>165.355.553</b>	<b>934.583.308</b>	<b>24.960.414</b>	<b>959.543.722</b>		
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	-	165.355.553	(165.355.553)	-	-	-		
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	-	-	-	24.698	-	-	(240.424.726)	(240.400.028)	(1.127.741)	(241.527.769)		
Pay sahiplerinin ilave katkıları (Not 6)	-	-	(60.951)	-	-	-	-	-	-	-	(60.951)	-	(60.951)		
<b>31 Aralık 2020 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>184.000.000</b>	<b>317.344</b>	<b>20.702.778</b>	<b>(9.991.969)</b>	<b>58.880.000</b>	<b>53.748.727</b>	<b>25.946.994</b>	<b>9.996.116</b>	<b>590.947.065</b>	<b>(240.424.726)</b>	<b>694.122.329</b>	<b>23.832.673</b>	<b>717.955.002</b>		

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2020</b>	<b>1 Ocak - 31 Aralık 2019</b>
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
<b>Dönem (zararı)/karı</b>		<b>(240.295.731)</b>	<b>171.314.242</b>
<b>Dönem (zararı)/karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler:</b>			
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	20,21	49.346	29.195
Değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler		31.761	14.928
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	16	(59.740)	272.394
Gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	22	(264.103.601)	(193.179.412)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	23,24	142.886.377	110.786.792
Gerçekleşmemiş yabancı para çevirim farkları ile ilgili düzeltmeler		373.356.140	10.807.278
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	25	29.399.740	31.980.662
Kar/zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	(796.213)
		<b>41.264.292</b>	<b>131.229.866</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:</b>			
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		10.118.150	(3.077.218)
Faaliyetler ilgili diğer alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(15.884.545)	(4.039.110)
Stoklardaki azalışlar ile ilgili düzeltmeler	12	1.531.343	144.189.453
Ticari borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(2.278.337)	(24.855.325)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		47.726.013	(36.682.703)
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		8.728.303	(8.727.290)
		<b>91.205.219</b>	<b>198.037.673</b>
<b>Faaliyetlerde elde edilen nakit akışları</b>			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	16	(124.242)	-
Vergi ödemeleri		(7.091.302)	(15.081.665)
		<b>83.989.675</b>	<b>182.956.008</b>
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10,11	(392.964)	(4.954)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(1.717.993)	(1.967.642)
		<b>(2.110.957)</b>	<b>(1.972.596)</b>
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(97.498.857)	(68.057.236)
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(10.540.085)	(9.472.851)
Alınan faiz		753.417	4.731.258
Ödenen faiz	6	(42.438.333)	(79.199.150)
İşletmenin kendi paylarını ve diğer özkaynağa dayalı araçlarını almasıyla ilgili nakit çıkışları	19	-	(4.386.615)
Diğer girişler		52.140.625	-
		<b>(97.583.233)</b>	<b>(156.384.594)</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/artış</b>		<b>(15.704.515)</b>	<b>24.598.818</b>
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	25.592.340	993.522
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	5	<b>9.887.825</b>	<b>25.592.340</b>

İlişikteki notlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 1. GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket” ya da “Akfen GYO”), Aksel Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. (“Aksel”)’nin unvan değişikliğine gitmesi ve gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştürülüp yeniden yapılandırılması sonucu oluşmuştur. Aksel, ilk olarak 25 Haziran 1997 tarihinde Hamdi Akın ve Yüksel İnşaat A.Ş. ortaklığında yurt içi turizm sektöründe yatırım yapmak amacı ile kurulmuş ve ardından Yüksel İnşaat A.Ş.’nin hisseleri Akfen Holding A.Ş. (“Akfen Holding”) tarafından 2006 yılında satın alınmış ve Şirket, Akfen Holding’in bağlı ortaklığı haline gelmiştir.

Yeniden yapılandırma, yönetim kurulunun 25 Nisan 2006 tarihli kararına müteakip Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 14 Temmuz 2006 tarih 31/894 sayılı kararı ile 25 Ağustos 2006 tarihinde tescil edilerek Şirket’in “Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı”na dönüştürülmesi ile sonuçlandırılmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı unvanının alınması ve faaliyet konusu değişikliği 31 Ağustos 2006 tarihinde Ticaret Sicil Gazetesi’nde yayımlanmıştır.

6 Ağustos 2018 tarihinde Akfen GYO’nun Akfen Holding’e ait 1000 adet A grubu ve 1000 adet D grubu imtiyazlı payları, bu paylara ait yönetim kontrolünün dolaylı nihai sahibi olan Hamdi Akın’a devredilmiştir.

Şirket’in ana faaliyet konusu, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmek, SPK’nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (Seri III, No: 48.1) 5., 23. ve 25. maddelerinde açıklanan yazılı amaç ve konularında iştigal etmektir. Grup, dünyanın başlıca otel zincirlerinden olan ACCOR S.A. ile Novotel ve Ibis Otel markaları altında Türkiye’de otel projeleri geliştirmek için 2005 yılında bir çerçeve sözleşme imzalamıştır. Şirket ağırlıklı olarak Novotel ve Ibis Otel markalı otel projeleri geliştirmekte ve ACCOR S.A.’nin Türkiye’de faaliyet gösteren ve %100 iştiraki olan Tamaris Turizm A.Ş.’ye kiralamaktadır.

Şirket, 11 Mayıs 2011 tarihinde Borsa İstanbul’a (BIST) kote olmuştur. Akfen GYO, bağlı ortaklıkları ve müşterek yönetime tabi ortaklığı için bu raporda “Grup” ibaresi kullanılacaktır.

21 Şubat 2007 tarihinde, Akfen Holding iştiraki olan Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş.’nin (“Akfen GT”) hisseleri nominal bedel ile Grup’a devrolmuştur. Akfen GT’nin ana faaliyet konusu gayrimenkule dayalı yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmektir. Akfen GYO’nun %100 bağlı ortaklığı olan Akfen GT’nin portföyünde Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti (KKTC)’de faaliyet gösteren 286 odalı Merit Park Otel bulunmaktadır.

Akfen GT’nin bağlı ortaklığı olan Hollanda’da mukim Russian Hotel Investment BV (“RHI”)’nin ana faaliyet konusu Ukrayna ve Rusya’da ACCOR S.A. tarafından işletilecek otel yatırımları geliştirmektir. Akfen GT’nin bağlı ortaklığı olan Hollanda’da mukim Russian Property Investment BV (“RPI”)’nin ana faaliyet konusu ise Rusya’da ofis projeleri gerçekleştirmektir. RHI ve RPI’nin sırasıyla %97,89 ve %96,37 hissesi Akfen GT’ne, sırasıyla %2,11 ve %3,63 hissesi ise Cüneyt Baltaoğlu’na aittir.

Şirket, 18 Mart 2011 tarihinde Rusya’da otel projeleri geliştirmek amacıyla Hollanda’da Hotel Development and Investment BV (“HDI”) unvanlı bir bağlı ortaklık kurmuştur. Akfen GYO’nun %100 bağlı ortaklığı olan HDI’nin portföyünde Moskova Rusya’da yatırımı biten 317 odalı Ibis otel bulunmaktadır. Söz konusu otel 16 Temmuz 2015 tarihinde işletmeye açılmıştır. Şirket’in sahip olduğu HDI hisselerinin tamamı, Şirket’in %100 bağlı ortaklıklarından Akfen GT’ye 27 Mart 2017 tarihinde satılmıştır.

RHI, Rusya’daki otel yatırımlarının yer aldığı YaroslavlInvest Limited Şirketi (“YaroslavlInvest”), Samstroykom Limited Şirketi (“Samstroykom”) ve KaliningradInvest Limited Şirketi (“KaliningradInvest”)’in %100 sahibi, RPI, Rusya’daki ofis yatırımının yer aldığı Volgastroykom Limited Şirketi (“Volgastroykom”)’nin %100 sahibi, HDI ise Rusya’daki otel yatırımının yer aldığı Severniy Avtovokzal Limited Şirketi (“Severniy”)’nin %100 sahibi olup operasyonel maliyetlerin azaltılması, organizasyon yapısının sadeleştirilmesi, faaliyetlerin kolaylaştırılması amacıyla RHI, RPI ve HDI şirketleri 3 Kasım 2020 tarihinde tasfiye edilmiştir. Rusya’daki şirketler, Akfen GT’nin RHI, RPI ve HDI’deki sahiplik oranları olan %97,89, %96,37 ve %100 oranlarında Akfen GT’nin doğrudan bağlı ortaklığı haline gelmiştir.

Şirket, 31 Mayıs 2011 tarihinde İstanbul Karaköy’de bir otel projesi geliştirmek amacıyla Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırımları ve İnşaat A.Ş. (“Akfen Karaköy”) unvanlı bir bağlı ortaklık kurmuştur. 18 Mayıs 2018 tarihinde gerçekleşen sermaye artışı sonrası Grup’un Akfen Karaköy’deki dolaylı ve dolaysız sahip olduğu hisselerin toplam oranı %69,99’dan %91,47’ye çıkmıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

İller Bankası A.Ş. (İller Bankası) ile Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. ("Akfen İnşaat") arasında imzalanmış olan "Ankara İli Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi'nde 36.947 m2 Büyüklüğündeki 120573 Ada 1 Parselin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşine ilişkin sözleşmenin ("Bulvar Loft Sözleşmesi") Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasında kurulan Akfen İnşaat Turizm Ticaret A.Ş ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Adi Ortaklığı'na ("Adi Ortaklık") (Akfen GYO %99 – Akfen İnşaat %1) devri hususu İller Bankası'nın onayına sunulmuş ve İller Bankası tarafından uygun bulunmuştur. Bu kapsamda Adi Ortaklık'ın kuruluş işlemleri 9 Kasım 2017 tarihinde tamamlanmıştır.

Şirket, Levent Loft, Büyükdere Caddesi, C Blok No: 201, Kat: 8, Daire: 150, Levent - İstanbul adresinde kayıtlıdır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un çalışan sayısı 17 (31 Aralık 2019: 21)'dir.

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

##### a Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır. TMS'ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir. KGGK tarafından 20 Mayıs 2013 tarihinde yayımlanan "Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi"nde açıklanan raporlama formatlarına ve 2 Haziran 2016 tarihinde 30 numaralı karar ile yayımlanan ve akabinde TFRS-15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat, TFRS-9 Finansal Araçlar ile TFRS-16 Kiralamalar standartlarındaki değişiklikler ile birlikte 15 Nisan 2019 tarihinde kamuya duyurulan güncel "2019 TFRS" adıyla yayımlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

Şirket ve bağlı ortaklıkları Akfen GT ile Akfen Karaköy'ün muhasebe kayıtları, Maliye Bakanlığı'na yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve Türk Vergi Mevzuatı'na göre yapılmaktadır. Akfen GT, Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nde ("KKTC") de faaliyet göstermekte olup, KKTC Şirketler Mukayyitliğince YŞ00148 kayıt numarası ile fasıl 113, Limited Şirketler Yasasının 346. Maddesi altında bir yabancı şirket olarak 2 Eylül 2002 tarihinde KKTC Bakanlar Kurulu kararına müteakip tescil edilmiştir. Akfen GT, KKTC'de muhasebe kayıtlarını KKTC'nin kabul ettiği ticaret mevzuatına uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun hazırlamaktadır.

Şirket'in yabancı ülkelerde faaliyet gösteren bağlı ortaklıkları RHI / Yaroslavlinvest, Kalingradinvest, Samstroykom, RPI / Volgastroykom ve HDI / Severniy, faaliyet gösterdikleri ülkenin genel kabul görmüş muhasebe prensiplerine ve o ülkelerin mevzuatına göre muhasebe kayıtlarını tutmakta ve yasal finansal tabloları hazırlanmaktadır.

##### b TMS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar SPK Tebliğ hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Grup'un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 12 Şubat 2021 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu konsolide finansal tabloları tashih etme hakkı vardır.



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### c Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Grup'un raporlama para birimi TL olup, Grup şirketlerinin fonksiyonel para birimleri ise aşağıdaki gibidir:

Şirket	Fonksiyonel para birimi
Akfen GYO	TL
Akfen GT	TL
Akfen Karaköy	TL
RHI / Samstryokom, Yaroslavlinvest, KaliningradInvest	Ruble
RPI / Volgastroykom	Ruble
HDI / Severniy	Ruble
Adi Ortaklık	TL

Tüm finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe TL olarak gösterilmiştir. TL dışındaki para birimleri ile ilgili bilgiler aksi belirtilmedikçe tam olarak belirtilmiştir.

#### d Konsolidasyon esasları

##### Bağlı ortaklıklar

Bağlı ortaklıklar, Akfen GYO'nun yatırım yaptığı işletmeyle ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kaldığı veya bu getirilerde hak sahibi olduğu, aynı zamanda bu getirileri yatırım yaptığı işletme üzerindeki gücüyle etkileme imkânına sahip olmasından dolayı kontrol yetkisine sahip olduğu şirketleri ifade eder. Şirket, bağlı ortaklık konumundaki şirketlerin finansal ve operasyonel politikalarını yürütme gücüne sahip olmasına bağlı olarak, bağlı ortaklığın faaliyet sonuçlarından pay alır. Kontrol gücünün belirlenmesinde, mevcut ve dönüştürülebilir oy hakları göz önünde bulundurulur. Bağlı ortaklıkların finansal tabloları, kontrol gücünün oluştuğu tarihten, sona erdiği tarihe kadar konsolide finansal tablolarda gösterilmektedir.

Bağlı ortaklığın finansal tabloları ana şirketin finansal tabloları ile uyumlu olarak aynı hesap döneminde, aynı muhasebe ilkelerine göre hazırlanmıştır. Bağlı ortaklıklara ait finansal tablolar, tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmektedir.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Akfen GYO'nun bağlı ortaklarındaki pay oranları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Şirket	Şirket'in doğrudan veya dolaylı hisseleri (%)	
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Akfen GT	100,00	100,00
HDI-Severniy	100,00	100,00
RHI-Yaroslav Invest, KaliningradInvest, Samstroykom	97,89	97,72
RPI-Volgastroykom	96,37	95,15
Akfen Karaköy	91,47	91,47

##### Konsolidasyon sırasında elimine edilen işlemler

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında, grup içi işlemlerden dolayı oluşan tüm bakiye ve işlemler ile gerçekleşmemiş her türlü gelir elimine edilmiştir.

Yabancı para işlemler ilgili Grup şirketlerinin fonksiyonel para birimlerine işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmişlerdir. Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama tarihindeki kurlardan fonksiyonel para birimine çevrilmişlerdir. Yabancı para cinsinden olan fiili maliyetleriyle ölçülen parasal olmayan varlıklar ve yükümlülükler, işlem tarihindeki kurdan çevrilir. Çevrimle oluşan kur farkları konsolide kapsamlı gelir tablosunda kayıtlara alınır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

##### Konsolidasyon sırasında elimine edilen işlemler (Devamı)

Grup şirketleri kullanım alanları çok fazla olduğu için veya ilgili Grup şirketlerinin faaliyetlerine önemli etkide bulunduğu ve bu şirketlerle ilgili önemli ekonomik olay ve durumları yansıttığı için fonksiyonel para birimi olarak Ruble veya TL'yi kullanmaktadırlar.

Finansal tablolardaki kalemleri ölçmek için kullanılan para birimi hariç kullanılan tüm para birimleri yabancı para olarak adlandırılmaktadır.

Grup'un raporlama para biriminden farklı fonksiyonel para birimi kullanan Grup şirketlerinin aktif ve pasifleri, raporlama dönemi sonundaki kurdan Grup'un raporlama para birimine çevrilir. Bu grup şirketlerinin gelir ve giderleri dönemin ortalama döviz kurundan raporlama para birimine çevrilir. Özsermaye kalemleri maliyet değerinden raporlanır. Yabancı para birimi farklılıkları özkaynaklarda, "Yabancı para çevirim farkı" (YPCF) altında gösterilir. İlgili Grup şirketleri tamamen veya kısmen elden çıkarıldığında YPCF'deki ilgili miktar konsolide kapsamlı gelir tablosuna transfer edilir.

##### Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar

Müşterek yönetime tabi ortaklık, anlaşmanın müşterek kontrolüne sahip taraflarının bu anlaşmayla ilgili varlıklar üzerinde haklara ve borçlara ilişkin yükümlülüklerle sahip oldukları durumlarda ortaya çıkar. Bir müşterek faaliyet katılımcısı sahip olduğu varlık, yükümlülük, hasılat ve maliyete göre değerlendirilmektedir. Müşterek faaliyetlere ait varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve gider hesapları ile nakit akım hareketleri oransal konsolidasyon yöntemi ile finansal tablolara dahil edilmiş olup bu müşterek faaliyetler ile gerçekleşen grup içi işlemler, bakiyeler ve gerçekleşmemiş kar/zararlar konsolide finansal tablolardan elimine edilmiştir.

Şirket'in Müşterek Yönetime Tabi Ortaklığı, Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konusu aşağıda belirtilmiştir:

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık	Faaliyet konusu	Müteşebbis Ortak		
Adi Ortaklık	Gayrimenkul Yatırımları	Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.		
	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>		
	<b>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</b>	<b>Etkin ortaklık oranı (%)</b>	<b>Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)</b>	<b>Etkin ortaklık oranı (%)</b>
Adi Ortaklık	99,00	99,00	99,00	99,00

##### e Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli konsolide finansal tabloların düzeltilmesi

İlişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Konsolide finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem konsolide finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

##### f İşletmenin sürekliliği

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un dönen varlıkları 38.211.623 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 527.514.361 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler, dönen varlıkları 489.302.738 TL aşmıştır. Bu durum işletmenin sürekliliğine ilişkin belirsizliğin varlığını göstermekle birlikte kısa vadeli yükümlülüklerin 237.392.729 TL'si Akfen GYO'nun 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği 15 Ocak 2021 vadeli paya dönüştürülebilir tahvilden oluşmakta olup tahvilin paya dönüştürme ya da borcun geri ödenmesinin kararına ilişkin hak Akfen GYO'ya aittir. Şirket, 25 Aralık 2020 tarihli Yönetim Kurulu kararı söz konusu tahvil borcunun sermaye artım yöntemi ile pay olarak ödenmesine karar verilmiştir. 7 Ocak 2021 tarihli SPK onayı ile birlikte 12 Ocak 2021 tarihinde faizli bakiyesi ile 238.627.431,84 TL olan tahvilin itfası ile 4,04 TL'lik dönüşüm fiyatından 59.066.196 TL'lik sermaye artışı işlemi gerçekleştirilmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

##### *f İşletmenin sürekliliği (Devamı)*

Ayrıca Grup, mevcut kredi borcunun 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditorleriyle 18 Aralık 2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda tadil edilmesi çalışmalarına başlamıştır. Bununla birlikte Şirket, düzenli ve sürekli gelir getirici varlık katkısı ile gelirlerinde salgının etkisini azaltacak daha sürdürülebilir yapıya kavuşmasının sağlanması amacıyla nominal sermayesini 344.646.332 TL'ye artırmak suretiyle 450.000.002,48 TL tutarında fon sağlayarak 09.02.2021 tarihinde, Bodrum' da 184 yataklı 5 Yıldızlı Tatil Köyü yatırımına sahip olan Masanda'nın paylarının tamamının 235.000.000 TL'ye Akfen Altyapı Holding A.Ş.'den, Kredi ve Yurtlar Genel Müdürlüğü'ne 13 yıl süre ile kiralanmış, toplam 7.232 yataklı iki adet yurt yatırımına sahip olan Isparta Yurt'un paylarının tamamının 215.000.000 TL'ye Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'den satın almıştır.

Konsolide finansal tablolar işletmenin sürekliliğine göre hazırlanmıştır.

#### 2.2. Muhasebe tahminleri ve değerlendirmeleri

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

##### *Not 9 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü*

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlendirme raporlarında hesaplanan gerçeğe uygun değer, gelir indirgeme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, doluluk oranları, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup'un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

##### *Not 18 Uzun vadeli Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları*

Grup, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Not 18).

##### *Not 6 Paya dönüştürülebilir tahvilin gerçeğe uygun değer ölçümü*

Grup, ihraç etmiş olduğu borçlanma aracının gerçeğe uygun değerinin hesaplaması için ihraç esnasında belirtilen faiz oranı yerine ihraç tarihindeki piyasa koşullarına uygun bir faiz oranı kullanmıştır. Piyasada benzer bir vade aralığına ve özelliğe sahip olan başka bir ürünün olmaması ve oranların faiz oranlarının ihraççı şirketlerin kredi değerliliğine göre de değişebilmesi, faizin belirlenmesini subjektif bir konu haline getirmektedir. Bu nedenle söz konusu faiz oranı, paya dönüştürülebilir tahvilin tamamını satın alan Akfen Holding'in hali hazırda ihraç etmiş olduğu tahvillerin ilgili tarihlerdeki faiz oranlarına göre belirlenmiştir (Not 6).

#### 2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

1 Ocak – 31 Aralık 2020 hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen ve 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TMS/TFRS standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi ("TFRYK") yorumları dışında, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.3. Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, ayrıca gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Cari dönemde muhasebe tahminlerinde değişiklik yapılmamıştır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları, geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Cari dönemde tespit edilen önemli muhasebe hatası yoktur.

#### 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

- İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)
- TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'deki Değişiklikler-Gösterge Faiz Oranı Reformu
- Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)
- Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar (TFRS 16 Değişiklikleri)

Söz konusu standartların Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### Yayımlanan ancak yürürlüğe henüz girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar, değişiklikler ve iyileştirmeler:

- TFRS 10 ve TMS 28 - Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklik
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TMS 1'deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
- TFRS 3'deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atflara ilişkin değişiklik
- TMS 16'daki değişiklikler - Kullanım amacına uygun hale getirme
- TMS 37'deki değişiklikler - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri
- Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama - TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler
- Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

Yukarıdaki standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un konsolide finansal tablolarına önemli bir etkisinin olmaması beklenmektedir.

#### 2.3. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe ilkeleri aşağıda açıklanmıştır.

##### 2.4.1. Hasılat

Hasılat, kira gelirlerini ve gayrimenkul stok satışlarını içermektedir.

##### Kira gelirleri

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre, kira dönemi boyunca alınan ve alınacak bedeller üzerinden doğrusal olarak kaydedilmektedir. Gelir, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Grup'a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülüyorsa gerçekleşir.

##### Gayrimenkul stok (bağımsız bölüm) satışı

Gayrimenkul stokları, satış amacıyla geliştirilmiş olan projeler oluşmakta olup stoklar hesabı altında sunulmaktadır. Gayrimenkul stoklarının satışlarından elde edilen hasılat ancak ve ancak aşağıdaki şartların sağlandığı durumlarda muhasebeleştirilir:

- Grup'un mülkiyetle ilgili tüm kontrolün alıcıya devretmesi (satılan bağımsız bölümlerin risk ve kazanımlarının alıcıya transferi genellikle konutların kesin tesliminin yapılması ve/veya tapuların teslim edilmesiyle oluşur),
- Grup'un mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan kontrole sahipliği,
- müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarının sağlanması.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4.2. Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akış tabloları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları Grup'un faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleri ile ilgili nakit akışları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

#### 2.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

##### Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk muhasebeleştirme anında işlem maliyetlerini de içeren maliyet bedelleri ile takip eden dönemlerde ise gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşecek olan bir işlemde, bir varlığın satışında veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akışlarının bugünkü değerleri toplanarak belirlenmiştir. Gerçeğe uygun değerlendirme çalışmaları, uygun olduğu takdirde, kiracıların veya faaliyet ödemelerini yapmakla sorumlu olanların kredibilitesi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bakım ve sigortalarının kiralayana ve kiracı arasındaki dağılımı ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin ekonomik ömürleri dikkate alınarak yapılmıştır. Grup'un sahip olduğu faal olan Türkiye'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından yılda bir kez hesaplanmaktadır. Kira yenileme dönemlerinde gerekli tüm bilgilendirmelerin zamanında yapıldığı varsayılmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluştuğu dönemde kar veya zarara dâhil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinin muhasebeleştirilmesi Not 2.4.1'de belirtilmiştir.

##### Kullanım hakkı varlıkları

Grup, kullanım hakkı varlıklarını kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirmektedir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Kiralama borçlarının yeniden değerlendirilmesi durumunda bu rakam da düzeltilir.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar, ve
- Grup tarafından katılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Grup'a devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Grup kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır.

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmek için kiraladığı arazilere ilişkin haklarını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaktadır. Böyle bir durumda, ilgili araziye ilişkin hak, finansal kiralamada olduğu şekilde muhasebeleştirilir ve buna ek olarak, muhasebeleştirilen söz konusu arazi için gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılır. Grup'un kiralık arazilerin üstünde geliştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer tespitlerinin bu araziler için ödenecek kira bedellerinin tahmini nakit akışlarından düşülmesi suretiyle yapılmış olmasından ötürü, ilgili araziler ile alakalı ödenecek kira bedellerinin indirgenmiş değerleri yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal borçlanmalar hesaplarında karşılıklı olarak muhasebeleştirilmektedir.

#### *Kira Yükümlülükleri*

Grup, kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- Sabit ödemeler,
- İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
- Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Grup tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
- Grup'un satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- Kiralama süresinin Grup'un kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir.

Grup kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Grup'un yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

Grup kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve
- Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

Buna ek olarak, kiralama süresinde bir değişiklik, özü itibarıyla sabit kira ödemelerinde bir değişiklik veya dayanak varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede bir değişiklik olması durumunda, finansal kiralama yükümlülüklerinin değeri yeniden ölçülmektedir.

#### **2.4.4. Maddi duran varlıklar**

Maddi duran varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için, 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler için satın alım maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır.

#### **Amortisman**

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktife giriş esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır.

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

Tesis, makine ve cihazlar	5-10 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	3-10 yıl
Taşıtlar	5 yıl

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4.4. Maddi duran varlıklar (devamı)

##### *Sonraki maliyetler*

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten dolayı oluşan giderler, temel bakım ve onarım giderleri de dahil olmak üzere, aktifleştirilebilir. Sonradan ortaya çıkan diğer masraflar söz konusu maddi duran varlığın gelecekteki ekonomik faydasını arttırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilir. Tüm diğer giderler oluştuğu tarihte kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kayıp veya kazançlar, satıştan elde edilen hasılat ile ilgili duran varlığın defter değerinin karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir veya gider hesaplarına yansıtılır.

##### *Maddi olmayan duran varlıklar*

Maddi olmayan duran varlıklar, yazılım programlarını içermektedir. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin itfa payları kar veya zararda, ilgili varlıkların tahmini faydalı ömürleri olan 3 ila 5 yıl üzerinden, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilir.

#### 2.4.5. Varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, her raporlama dönemi sonunda yatırım amaçlı gayrimenkuller hariç varlıklarının bulunan defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akımları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kar veya zararda muhasebeleştirilir. Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortismanına tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kar veya zarara kaydedilir.

#### 2.4.6. Stoklar

Stoklar, maliyet ve net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı gayrimenkul inşa etmek için hasılat paylaşımı işine konu olan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan gayrimenkullerin maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

#### 2.4.7. Finansal varlıklar

##### *Sınıflandırma*

Grup, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Grup, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Grup'un finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4.8 Finansal varlıklar (devamı)

##### *Muhasebeleştirme ve Ölçümleme*

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Grup'un itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar", "diğer alacaklar" ve "finansal yatırımlar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

##### *Muhasebeleştirme ve Ölçümleme (devamı)*

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır. Grup, öz kaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüleri konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar konsolide gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

##### *Finansal Tablo Dışı Bırakma*

Grup, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Grup tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

##### *Değer Düşüklüğü*

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür; 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4.8 Finansal varlıklar (devamı)

Grup, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

#### Ticari alacaklar ve borçlar

Grup tarafından bir alıcıya ürün ya da hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar, tahakkuk etmemiş finansman gelirlerden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Grup, tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığında düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

#### Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemler, eldeki nakit, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, nakde kolayca çevrilebilen ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır (Dipnot 5). Vadesi 3 aydan daha uzun 1 yıldan kısa olan banka mevduatları kısa vadeli finansal yatırımlar altında sınıflandırılır (Dipnot 5).

#### 2.4.8. Finansal Yükümlülükler

Finansal yükümlülükler, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. İlgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

Finansal yükümlülükler özkaynağa dayalı finansal araçlar ve diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4.9. Finansal Yükümlülükler (devamı)

##### Finansal borçlar ve borçlanma maliyeti

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile konsolide finansal tablolarda takip edilirler.

Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır.

Paya dönüştürülebilir tahvilin finansal borç olarak ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değeri (geri satın alma tutarının bugünkü değeri) özkaynaktan çıkarılmak suretiyle yeniden sınıflandırılır. TMS 32 standardına uygun olarak işletmenin finansal borcunu yaratan ve işletmenin özkaynağına dayalı finansal aracına çevirebilme imtiyazı sağlayan finansal araç bileşenleri, bilançoda borç ve özkaynak bileşenleri olarak ayrı ayrı sunulmaktadır. Bileşik finansal aracın ilk defter değeri özkaynak ve yükümlülük bileşenlerine ayrıldığında, yükümlülük bileşeni için ayrıca belirlenen tutarın aracın toplam gerçeğe uygun değerinden düşülmesinden sonra kalan tutar özkaynak bileşenine devrolunur.

Vade tarihinde ödenecek ya da paya dönüştürülecek olan tutarın güncel piyasa faiz oranı kullanılarak bulunan gerçeğe uygun değeri ile orijinal ihraç tutarı arasındaki fark özkaynak altında "Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları" kalemine sınıflanmıştır. İlk muhasebeleştirme işleminde borç ve özkaynak bileşenlerine dağıtılmış defter değerlerinin toplamı, her zaman, aracın tamamına atfedilecek gerçeğe uygun değere eşittir. Özkaynak altına sınıflamadan sonra oluşan nakit akım üzerinden raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer hesaplaması yapılmakta olup oluşan yükümlülüğe ilişkin faiz gideri, konsolide finansal tabloların kar ya da zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

#### 2.4.10. Sermaye

##### i) Sermaye

##### Adi Hisse Senetleri

Adi hisse senetleri özkaynak olarak sınıflandırılır. Adi hisse ihraçları ve hisse senedi opsiyonlarının ihracı ile doğrudan ilişkili ek maliyetler vergi etkisi düşüldükten sonra özkaynaklardan azalış olarak kayıtlara alınır.

#### 2.4.11. Hisse başına kazanç ve sulandırılmış hisse başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen hisse başına kazanç, net karın dönem boyunca işlem gören ağırlıklı ortalama hisse sayısına bölünmesiyle bulunur. Dönem boyunca ortalama hisse sayısı dönem başı mevcut hisse sayısıyla dönem içinde ihraç edilen hisse sayısının zaman bağı ağırlıklı ortalama bir faktörle çarpılmasıyla bulunur (Not 26).

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen sulandırılmış hisse başına kazanç hesaplamasında, ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar ile ağırlıklı ortalama hisse senedi sayısı, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin etkilerine göre düzeltilir. Ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerine ilişkin olarak dönem içerisinde gerçekleşen vergi sonrası temettü ve faiz miktarı tutarında artırılır ve gelir veya giderde sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürülmesinden kaynaklanan diğer her türlü değişikliğe göre düzeltilir ve mevcut adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması, sulandırma etkisi olan tüm potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürüldüğü varsayımıyla, ilave adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması kadar artırılır (Not 26).

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4.12. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, Grup lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Raporlama döneminden sonraki olaylar ikiye ayrılır:

- Raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar)
- İlgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar)

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Grup finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

#### 2.4.13. Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Grup'un geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

#### 2.4.14. Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflanır.

#### Kiralayan olarak Grup

Faaliyet kiralamasından kaynaklanan kira geliri, kiraya konu varlıktan elde edilen faydadaki azalmanın zamanlamasını daha iyi yansıtan başka bir sistematik yöntem var olmadıkça, kiralama süresi boyunca doğrusal yöntem uygulamak suretiyle gelir olarak muhasebeleştirilir. Grup'un faaliyet kiralamasından kaynaklanan kira gelirleri, işletmecilerle yapılan sözleşmeler uyarınca her ayın sonunda işletmecilerin elde etmiş olduğu brüt hasılat veya brüt faaliyet karı üzerinden belirlenen oranlar nispetinde tahakkuk ettirilir.

#### Kiracı olarak Grup

Yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmek için kiralanılan arazilere ilişkin hakların yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmasından ötürü bu arazilere ilişkin haklar, finansal kiralamada olduğu şekilde muhasebeleştirilir. Bu sebeple bu araziler için ödenecek olan kira bedellerinin indirgenmiş değerleri konsolide finansal tablolarda faaliyet kiralama borçlanmaları olarak "Finansal borçlanmalar" hesabında muhasebeleştirilir.

#### 2.4.15. İlişkili taraflar

Bu konsolide finansal tabloların amacı doğrultusunda, ortaklar, Grup'un üst düzey yönetimi ve yönetim kurulu üyeleri, yakın aile üyeleri ve onlar tarafından kontrol edilen ve önemli etkinliğe sahip bulunan tüzel kişiler ile konsolidasyona dahil edilmeyen bağlı ortaklıklar ve iş ortaklıkları "ilişkili taraflar" olarak kabul ve ifade edilmişlerdir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4.16. Faaliyet bölümlerine göre raporlama

Grup Yönetimi'nin performansı değerlendirdiği ve kaynak dağılımına karar vermek için kullandığı bilgileri içeren üç faaliyet bölümü bulunmaktadır. Bu stratejik bölümler aynı servisin hizmetini vermesine rağmen, farklı ekonomik durumlardan ve farklı coğrafi konulardan etkilendikleri için kaynak tahsisi ve performanslarına göre Grup yönetimi tarafından düzenli olarak gözden geçirilmektedir. Grup'un faaliyet bölümleri olan Türkiye, KKTC ve Rusya'da gayrimenkul yatırımları alanında faaliyet göstermektedir.

#### 2.4.17. Devlet teşvik ve yardımları

Devlet teşvikleri ile birlikte yatırım teşvikleri; Grup'un teşvik talepleri ile ilgili olarak yetkililer tarafından onaylandığı zaman tahakkuk esasına göre gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir. Grup'un giderlerle ilişkili olarak hak kazanılmış devlet teşvikleri, tahsil edilebilir hale geldiği dönemin kar veya zarar tablosuna ve yatırım harcamalarına ilişkin devlet teşvikleri, bilançoda ertelenmiş gelir olarak gösterilir ve varlığın tahmini faydalı ömrü boyunca doğrusal olarak konsolide gelir tablosuyla ilişkilendirilir.

#### 2.4.18 Vergilendirme

Akfen GYO, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ilgili döneme ilişkin kazançlarından kaynaklanan bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

Adi Ortaklıklar, vergi mevzuatı açısından bağımsız bir birim olarak kabul edilmezler. Dolayısıyla vergi uygulamasında esas muhatap olarak adi şirket ortakları müteselsilen sorumlu kabul edilmektedir. Akfen GYO'nun, Kurumlar Vergisinden muaf olması nedeniyle de, Adi Ortaklık kazançlarından kaynaklanan bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Akfen GYO'nun kurumlar vergisi istisnası bulunduğundan, herhangi bir ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Akfen GT'in Türkiye'deki merkezi ve Akfen Karaköy %20 (2019 ve 2020 yılları vergilendirme dönemleri için %22 olacaktır) oranında Kurumlar Vergisi'ne tabidir. KKTC'de faaliyet gösteren Akfen GT'nin şubesi ise %23,5 oranında Kurumlar Vergisi'ne tabidir.

RHI, RPI ve HDI şirketleri, Hollanda mevzuatına göre %20 oranda kurumlar vergisine tabi olup, ortaklara dağıtılabılır temettülerde gelir vergisine tabi değildir.

Ertelenmiş vergi varlıkları veya yükümlülükleri, varlıkların ve borçların finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi, raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır.

Ertelenmiş vergi varlıkları veya yükümlülükleri, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında ilişikteki konsolide finansal tablolara yansıtılmaktadırlar. Ertelenmiş vergi alacağı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanmasının olası olduğu durumlarda ayrılır. Bu alacaktan artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili aktiften silinir. Ertelenmiş verginin hesaplanmasında yürürlükte olan vergi oranları kullanılmaktadır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.4.18 Vergilendirme (devamı)

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilmektedir.

#### 2.4.19. Çalışanlara sağlanan faydalar

##### Kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki kanunlara göre, Grup, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki konsolide finansal tablolarda yansıtılmıştır.

##### Tanımlanan katkı planları:

Grup, Sosyal Sigortalar Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Grup'un bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

##### Kullanılmamış izin hakları

Finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi itibarıyla çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder.

#### 2.4.20. Netleştirme

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları ve fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplanarak gösterilir. İşlem ve olayların özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayların net tutarları üzerinden gösterilmesi veya varlıkların değer düşüklüğü indirildikten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez.

### 2.5. Gayrimenkul yatırım ortaklığı yatırım portföyü kısıtlamaları

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Dipnottaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

### 2.6. Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi

Grup'un çeşitli muhasebe politikaları ve dipnot açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerde gerçeğe uygun değer belirlenmesini gerektirmektedir. Gerçeğe uygun değerler değerlendirme ve/veya açıklama amacıyla aşağıdaki yöntemlerle belirlenmektedir. Uygulanabilir olması halinde, gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülüğe ilişkin dipnotlarda ilave bilgi olarak sunulmuştur. Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

#### 2.6 Gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesi (devamı)

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerinden gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre seviye 3 kapsamındadır. Gerçeğe uygun değerlerdeki değişime ilişkin hareket tablosu Not 9’da verilmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 3. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA

Grup Yönetimi'nin performansı değerlendirdiği ve kaynak dağılımına karar vermek için kullandığı bilgileri içeren üç coğrafi faaliyet bölümü bulunmaktadır. Bu stratejik bölümler aynı servisin hizmetini vermesine rağmen, farklı ekonomik durumlardan ve farklı coğrafi konumlardan etkilendikleri için kaynak tahsisi ve performanslarına göre Grup yönetimi tarafından düzenli olarak gözden geçirilmektedir. Grup'un tek faaliyet alanı gayrimenkul yatırımı olduğundan bölümlere göre raporlama Grup'un coğrafi bölümleri olan Türkiye, KKTC ve Rusya için yapılmıştır. Faaliyet performansları dönem karı/(zararı) üzerinden ölçülmektedir.

#### 31 Aralık 2020:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	25.437.024	29.640.504	10.011.115	-	65.088.643
Satışların maliyeti	(3.497.282)	(670.932)	(4.914.540)	-	(9.082.754)
<b>BRÜT KAR</b>	<b>21.939.742</b>	<b>28.969.572</b>	<b>5.096.575</b>	<b>-</b>	<b>56.005.889</b>
Genel yönetim giderleri	(4.547.524)	(897.596)	(3.193.571)	-	(8.638.691)
Satış ve pazarlama giderleri	(73.135)	-	-	-	(73.135)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	123.233.912	131.051.156	12.682.344	-	266.967.412
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(638.241)	(279.511)	(59.251)	-	(977.003)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>	<b>139.914.754</b>	<b>158.843.621</b>	<b>14.526.097</b>	<b>-</b>	<b>313.284.472</b>
Finansman gelirleri	4.877.265	-	1.042	(975.523)	3.902.784
Finansman giderleri	(388.865.484)	(22.035.583)	(118.157.703)	975.523	(528.083.247)
<b>VERGİ ÖNCESİ (ZARAR)/KAR</b>	<b>(244.073.465)</b>	<b>136.808.038</b>	<b>(103.630.564)</b>	<b>-</b>	<b>(210.895.991)</b>
Vergi (gideri)/geliri	(17.163.931)	(32.292.521)	20.056.712	-	(29.399.740)
-Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(17.163.931)	(32.292.521)	20.056.712	-	(29.399.740)
<b>DÖNEM (ZARARI)/KARI</b>	<b>(261.237.396)</b>	<b>104.515.517</b>	<b>(83.573.852)</b>	<b>-</b>	<b>(240.295.731)</b>
Raporlanabilir faaliyet bölüm varlıkları	2.409.257.897	630.658.677	572.106.029	(708.057.964)	<b>2.903.964.639</b>
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	1.808.412.354	107.714.467	424.187.984	(154.305.168)	<b>2.186.009.637</b>
Yatırım ve stoklarla ilgili harcamalar, net (*)	1.525.791	-	585.166	-	<b>2.110.957</b>
Amortisman giderleri ve itfa payları	41.910	776	6.660	-	<b>49.346</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 3. FAALİYET BÖLÜMLERİNE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

#### 31 Aralık 2019:

	Türkiye	KKTC	Rusya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	428.611.668	30.763.254	22.556.213	-	481.931.135
Satışların maliyeti	(315.880.862)	(516.297)	(4.619.100)	-	(321.016.259)
<b>BRÜT KAR</b>	<b>112.730.806</b>	<b>30.246.957</b>	<b>17.937.113</b>	<b>-</b>	<b>160.914.876</b>
Genel yönetim giderleri	(5.125.004)	(1.027.960)	(3.153.176)	-	(9.306.140)
Satış ve pazarlama giderleri	(3.094.677)	-	-	-	(3.094.677)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	220.058.501	86.951.679	(113.044.716)	-	193.965.464
Esas faaliyetlerden diğer giderler	(27.547)	(29.054)	(8.002)	-	(64.603)
<b>ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)</b>	<b>324.542.079</b>	<b>116.141.622</b>	<b>(98.268.781)</b>	<b>-</b>	<b>342.414.920</b>
Finansman gelirleri	48.571.638	3.173.439	41.717.509	(1.607.023)	91.855.563
Finansman giderleri	(196.982.122)	(12.603.405)	(22.997.075)	1.607.023	(230.975.579)
<b>VERGİ ÖNCESİ KAR/(ZARAR)</b>	<b>176.131.595</b>	<b>106.711.656</b>	<b>(79.548.347)</b>	<b>-</b>	<b>203.294.904</b>
Vergi gideri	(21.740.977)	(25.421.621)	15.181.936	-	(31.980.662)
-Dönem vergi gideri	-	-	(2.887.946)	-	(2.887.946)
-Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(21.740.977)	(25.421.621)	18.069.882	-	(29.092.716)
<b>DÖNEM KARI/(ZARARI)</b>	<b>154.390.618</b>	<b>81.290.035</b>	<b>(64.366.411)</b>	<b>-</b>	<b>171.314.242</b>
Raporlanabilir faaliyet bölüm aktifleri	2.205.889.789	499.254.125	537.687.386	(579.895.553)	<b>2.662.935.747</b>
Raporlanabilir faaliyet bölüm yükümlülükleri	1.368.906.487	80.825.432	404.722.530	(151.062.424)	<b>1.703.392.025</b>
Yatırım ve stoklarla ilgili harcamalar, net (*)	171.798.273	-	41.960	-	<b>171.840.233</b>
Amortisman giderleri ve itfa payları	25.702	3.422	71	-	<b>29.195</b>

(\*) Bulvar Loft projesi ile ilgili toplam 169.924.541 TL tutarında stok maliyeti gerçekleşmiştir. Kalan harcamalar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ile maddi duran ve maddi olmayan duran varlıklar ile ilgili yatırımları içermektedir.

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap döneminde Grup Hasılat'ının %42'si Ibis ve Novotel markalı otellerin işletmecisi olan ACCOR S.A.'dan, %45'i, K.K.T.C'de bulunan Merit Park Otel'in işletmecisi olan Voyager Kıbrıs Limited şirketinden, %5'i ise Bulvar Loft projesi ile ilgili yapılan gayrimenkul satışlarından, elde edilmektedir (31 Aralık 2019: Accor S.A.: %15, Voyager Kıbrıs Limited: %6, Bulvar Loft: %77).



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

#### 4.1. İlişkili taraflardan ticari alacaklar / ilişkili taraflara ticari ve diğer borçlar

*İlişkili taraflara ticari borçlar:*

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Akfen İnşaat	16.566.973	19.484.334
IBS Sigorta Brokerlık Hizmetleri A.Ş.	43.329	-
Akfen Holding	5.366	538.950
	<b>16.615.668</b>	<b>20.023.284</b>

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Akfen İnşaat'a olan ilişkili taraflara ticari borçlar bakiyesi, Grup'un Bulvar Loft projesi ile ilgili borç bakiyesinden oluşmaktadır.

*İlişkili taraflara diğer borçlar:*

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Akfen Holding	31.571.903	-
	<b>31.571.903</b>	<b>-</b>

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Akfen Holding'e olan diğer borçlar Şirket tarafından alınan fonlamaya ilişkindir (31 Aralık 2019: Yoktur).

#### 4.2. İlişkili taraflarla işlemler

##### a) Bulvar Loft daire satışları

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Akfen İnşaat	3.105.000	-
	<b>3.105.000</b>	<b>-</b>

##### b) Kira giderleri

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Hamdi Akın	199.048	263.445
	<b>199.048</b>	<b>263.445</b>

##### c) Paya dönüştürülebilir tahvil işlemleri

Akfen GYO'nun 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği ve detayları Not 6'da verilen 170.000.000 TL nominal bedelli paya dönüştürülebilir tahvilin tamamı Akfen Holding tarafından satın alınmış olup 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla söz konusu tahvile ilişkin 34.762.889 TL tutarında faiz gideri, konsolide finansal tabloların kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2019: 29.568.770 TL).

##### d) Faiz gelirleri (Adat)

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Akfen Holding	1.091	-
Akfen İnşaat	-	1.109
	<b>1.091</b>	<b>1.109</b>

##### e) Faiz giderleri (Adat)

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Akfen Holding	489.847	305.704
Akfen İnşaat	-	2.818
	<b>489.847</b>	<b>308.522</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

#### 4.2. İlişkili taraflarla işlemler

##### f) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

	1 Ocak - 31 Aralık 2020	1 Ocak - 31 Aralık 2019
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar <sup>(*)</sup>	3.790.664	3.659.349
	<b>3.790.664</b>	<b>3.659.349</b>

(\*) Şirketin üst düzey yöneticileri; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri, Genel Müdür ve Genel Müdür Yardımcılarından oluşmaktadır.

### 5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kasa	43.887	39.509
Bankalar	9.839.941	25.522.427
- Vadesiz mevduat	1.388.716	795.740
- Vadeli mevduat	8.451.225	24.726.687
Diğer nakit ve nakit benzerleri	3.997	30.404
Değer düşüklüğü	(386)	(2.769)
<b>Nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>9.887.439</b>	<b>25.589.571</b>
Değer düşüklüğü	386	2.769
<b>Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>9.887.825</b>	<b>25.592.340</b>

#### Vadesiz mevduat

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Avro	729.789	255.621
Rus Rublesi	501.173	253.763
TL	130.436	285.171
ABD Doları	27.318	1.185
<b>Toplam vadesiz mevduat</b>	<b>1.388.716</b>	<b>795.740</b>

#### Vadeli mevduat

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2020
TL	Ocak 2021	%14,0 – %18,0	7.657.197
Ruble	Ocak 2021	%3,5	794.028
<b>Toplam</b>			<b>8.451.225</b>
Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2019
TL	Ocak 2020	%8 – %10,5	24.726.687
<b>Toplam</b>			<b>24.726.687</b>

#### Kısa ve uzun vadeli finansal yatırımlar

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal yatırımların para birimi bazında TL karşılığı aşağıdaki gibidir:

*Kısa vadeli finansal yatırımlar:*

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Avro	Temmuz 2021	%6,00	4.358.742	7.574.011
<b>Toplam</b>			<b>4.358.742</b>	<b>7.574.011</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Uzun Vadeli finansal yatırımlar:

Para Birimi	Vade	Faiz Oranı	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Avro	Temmuz 2025	%6,00	48.164.499	82.635.732
<b>Toplam</b>			<b>48.164.499</b>	<b>82.635.732</b>

31 Aralık 2020 ve ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli finansal yatırımlar, detayları Not 6 Finansal Borçlanmalar notunda belirtilen Akfen GT tarafından Credit Europe Bank'tan kullanılan 30.000.000 Avro tutarındaki kredinin HDI ve RPI bağlı ortaklığı olan Volgastroykom şirketlerinin aynı bankadan kullandıkları kredinin teminatı olarak kalan 15.000.000 Avro tutarındaki vadeli bloke hesapta tutulan kısmıdır. Bu tutar kredi ile aynı faiz oranıyla (31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla %6,00, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla %6,80) vadeli hesapta tutulmakta olup HDI ve RPI şirketlerince anapara ödemeleri yapıldıkça blokede tutulan teminat tutarı ve kredi bakiyesi de aynı oranda azalacaktır. Kazanılan faiz geliri, faiz giderlerinden mahsup edilmektedir. Kısa vadeli kısımda kalan tutar, bir yıl içerisinde ödenecek anaparalar ile serbest kalacak mevduat tutarını göstermektedir. Söz konusu vadeli bloke hesapta 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kalan tutar 5.770.210 Avro'dur (31 Aralık 2019: 13.402.134 Avro).

### 6. FİNANSAL BORÇLANMALAR

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>	<b>466.026.364</b>	<b>155.376.391</b>
İhraç edilmiş borçlanma araçları	237.392.730	-
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısımları	219.198.912	145.277.221
Uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmalarının kısa vadeli kısımları	9.434.722	10.099.170
<b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>	<b>1.451.107.683</b>	<b>1.349.314.418</b>
Uzun vadeli banka kredileri	1.408.484.738	1.105.746.369
İhraç edilmiş borçlanma araçları	-	202.568.891
Uzun vadeli faaliyet kiralama borçlanmaları	42.622.945	40.999.158
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>1.917.134.047</b>	<b>1.504.690.809</b>

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup'un banka kredilerine ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

#### 31 Aralık 2020

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1) (*)	% 6,00	96.954.185	116.353.366	757.000.242	873.353.608
Avro (2) (*)	% 6,00	26.206.467	35.404.852	200.660.381	236.065.233
Avro (3) (*)	% 6,00	13.268.521	15.448.233	104.073.278	119.521.511
Avro (4) (*)	% 6,00	44.265.955	51.992.461	346.750.837	398.743.298
			<b>219.198.912</b>	<b>1.408.484.738</b>	<b>1.627.683.650</b>

#### 31 Aralık 2019

Para birimi	Nominal faiz oranı	Orijinal döviz tutarı	Kısa vadeli	Uzun vadeli	Toplam
Avro (1) (*)	% 6,00	96.539.130	86.320.584	555.722.551	642.043.135
Avro (2) (*)	% 6,80	26.354.526	23.704.980	151.568.428	175.273.408
Avro (3) (*)	% 6,80	13.185.403	11.632.004	76.058.834	87.690.838
Avro (4) (*)	% 6,80	52.027.819	23.619.653	322.396.556	346.016.209
			<b>145.277.221</b>	<b>1.105.746.369</b>	<b>1.251.023.590</b>

(\*) Kredinin faiz oranı, kredi kullanımından sonraki faiz ödemesinden itibaren ilk 2 yıl %7,20, sonraki 2 yıl %6,80 ve takip eden yıllar %6,00 + Euribor (3 aylık)'tır. Grup'un kredi faiz oranı 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla %6,00 + Euribor (3 aylık)'dur.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 6. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

- (1) Akfen GYO'ya ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında ve Akfen GYO portföyünde bulunan yatırımı devam eden projelerin yatırım harcamalarında kullanılmak üzere 116.000.000 Avro tutarında 2 yılı anapara geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup kredi kullanımı 18 Mart 2015 tarihinde gerçekleşmiştir. Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Gaziantep, Kayseri, Trabzon, Bursa ve Zeytinburnu'ndaki otellerin üst kullanım hakları, Tuzla, Ankara Esenboğa, Esenyurt ve Adana'da üzerinde otel inşa edilen arsa, bina ve müstemilatı kredi verenler lehine ipotek edilmiştir,
  - İlgili otellerin işletme kira gelirleri kredi verenler lehine temlik edilmiştir,
  - İlgili projeler kapsamında banka ve finans kurumlarında açılan mevduat hesapları kredi verenler lehine rehn edilmiştir,
  - Şirket ortaklarından Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisselerinin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiştir.
- (2) Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan Akfen GT'ye ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında kullanılmak üzere 2 yılı anapara geri ödemesiz 30.000.000 Avro tutarında 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup kredi kullanımı 6 Kasım 2015 tarihinde gerçekleşmiştir. Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiştir,
  - Akfen GYO'nun Akfen GT'deki hisseleri kredi veren lehine rehn edilmiştir,
  - Akfen GYO'nun kredi tutarı kadar kefaleti bulunmaktadır,
  - Akfen Karaköy'ün tüm hisseleri kredi veren lehine rehn edilmiştir,
  - Merit Park Otel'in tüm kira gelirleri banka lehine temlik edilmiştir,
  - Merit Park Otel, kredi verenler lehine 1. derecede ipotek edilmiştir.
- (3) Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan Akfen Karaköy'e ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında kullanılmak üzere 15.000.000 Avro tutarında 2 yılı anapara geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup kredi kullanımı 6 Kasım 2015 tarihinde gerçekleşmiştir. Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiştir,
  - Merit Park Otel, kredi verenler lehine 2. derecede ipotek edilmiştir,
  - Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün işletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.
- (4) Akfen GYO'nun bağlı ortaklığı olan HDI'ya ve Akfen GT'nin bağlı ortaklığı olan RHI ve RPI'ya ait mevcut tüm kredilerin refinansmanında kullanılmak üzere toplam 59.000.000 Avro tutarında 2 yılı anapara geri ödemesiz 10 yıl vadeli kredi sözleşmesi imzalanmış olup kredi kullanımı 6 Kasım 2015 ve 17 Kasım 2015 tarihlerinde gerçekleşmiştir. Sözleşme kapsamında kullanılan krediler aşağıda belirtilen hususlar dahilinde teminat altına alınmıştır:
- Akfen Holding'in Akfen GYO'daki halka açık olmayan hisseleri'nin bir bölümü kredi veren lehine rehn edilmiştir,
  - HDI, RHI ve RPI şirketlerinin hisseleri kredi veren lehine rehn edilmiştir
  - Akfen GT, RHI ve RPI şirketlerinin kullandığı kredi tutarları kadar kefalet vermiştir,
  - Akfen GYO, HDI'nın kullandığı kredi tutarları kadar kefalet vermiştir,
  - Akfen GT'nin kullandığı kredinin 15.000.000 Avro tutarındaki kısmı nakit teminat olarak tutulmaktadır. (31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kalan tutar 5.770.210 Avro'dur (31 Aralık 2019: 13.402.134 Avro),
  - Ibis Otel Yaroslavl, Ibis Otel Samara, Samara Ofis, Ibis Otel Kaliningrad ve Ibis Otel Moskova'nın inşaa edildiği Grup'a ait olan arsalar ve otel binaları da kredi verenler lehine ipotek olarak verilmiştir,
  - İşletme kira gelirleri kredi veren lehine temlik edilmiştir.

Grup, mevcut kredi borcunun 10 yıl vadeli olarak yeniden yapılandırılması konusunda mevcut kreditorleriyle 18 Aralık 2020 tarihinde mutabakata varmış olup kredi sözleşmelerinin bu kapsamda tadil edilmesi çalışmalarına başlamıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 6. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

#### İhraç edilmiş borçlanma araçları

Akfen GYO, 17 Ocak 2018 tarihinde 170.000.000 TL tutarındaki paya dönüştürülebilir tahvil ihracını tamamlamış olup söz konusu tahvile ilişkin özet bilgiler aşağıda yer almaktadır:

<b>Satışı gerçekleşen nominal tutar</b>	170.000.000 TL
<b>Satış tamamlanma tarihi</b>	17 Ocak 2018
<b>Türü</b>	Özet sektör tahvili
<b>Vadesi (*)</b>	15 Ocak 2021
<b>Faiz oranı türü</b>	Sabit
<b>Faiz oranı - Yıllık basit (%)</b>	12
<b>Satış şekli</b>	Nitelikli yatırımcıya satış
<b>İhraca ilişkin garanti ve teminatlar</b>	Akfen Holding'in alım garantisi vardır.
<b>Kupon sayısı (*)</b>	Yoktur.
<b>Anapara/vade sonu ödeme tutarı</b>	238.837.760 TL

(\*) 15 Ocak 2021 vadeli ve vade sonu tutarı 238.837.760 TL olarak ihraç edilen paya dönüştürülebilir tahvil 12 Ocak 2021 tarihinde faizi ile birlikte 238.627.432 TL baz alınarak sermaye artırım işlemi gerçekleştirilmiştir.

Söz konusu tahvillerin tamamı Akfen Holding tarafından alınmış olup tahvilin paya dönüştürme ya da borcun geri ödenmesinin kararına ilişkin hak Akfen GYO'ya aittir. Tahvillerin tamamı, 14 Nisan 2020 itibarıyla Akfen Holding'in sahip olduğu tüm hakları, ana para ve yasal faizi ile birlikte Şirket'in kontrol sahibi ortağı olan Hamdi Akın'a devredilmiştir. Şirket, 25 Aralık 2020 tarihli Yönetim Kurulu kararı söz konusu tahvil borcunun sermaye artım yöntemi ile pay olarak ödenmesine karar verilmiştir. 7 Ocak 2021 tarihli SPK onayı ile birlikte 12 Ocak 2021 tarihinde faizli bakiyesi ile 238.627.431,84 TL olan tahvilin itfası ile 4,04 TL'lik dönüşüm fiyatından 59.066.196 TL'lik sermaye artışı işlemi gerçekleştirilmiştir.

TMS 32 standardına uygun olarak işletmenin finansal borcunu yaratan ve işletmenin özkaynağına dayalı finansal aracına çevirebilme imtiyazı sağlayan finansal araç bileşenleri, bilançoda borç ve özkaynak bileşenleri olarak ayrı ayrı sunulmaktadır. Bileşik finansal aracın ilk defter değeri özkaynak ve yükümlülük bileşenlerine ayrıldığında, yükümlülük bileşeni için ayrıca belirlenen tutarın aracın toplam gerçeğe uygun değerinden düşülmesinden sonra kalan tutar özkaynak bileşenine devrolunur. Vade tarihinde ödenecek ya da paya dönüştürülecek olan tutarın güncel piyasa faizi olarak belirlenen %17 faiz oranı kullanılarak bulunan gerçeğe uygun değeri ile orijinal ihraç tutarı arasındaki fark olan 20.702.778 TL (31 Aralık 2019: 20.763.729 TL) özkaynak altında "Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları" kalemine sınıflanmıştır. İlk muhasebeleştirme işleminde borç ve özkaynak bileşenlerine dağıtılmış defter değerlerinin toplamı, her zaman, aracın tamamına atfedilecek gerçeğe uygun değere eşittir. Özkaynak altına sınıflamadan sonra oluşan nakit akım üzerinden raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer hesaplaması yapılmakta olup oluşan yükümlülüğe ilişkin faiz gideri, konsolide finansal tabloların kar ya da zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir. Söz konusu borçlanma aracının 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerine ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
1 Ocak	202.568.890	173.000.121
Faiz tahakkuku	34.762.889	29.568.770
Pay sahiplerinin ilave sermaye katkılarına ilişkin düzeltmeler (*)	60.951	-
<b>Paya dönüştürülebilir tahvile ilişkin finansal borçlar</b>	<b>237.392.730</b>	<b>202.568.891</b>

(\*) 15 Ocak 2021 vadeli ve vade sonu tutarı 238.837.760 TL olarak ihraç edilen paya dönüştürülebilir tahvil 12 Ocak 2021 tarihinde faizi ile birlikte 238.627.432 TL baz alınarak sermaye artırım işlemi gerçekleştirilmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 6. FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Banka kredileri ve borçlanma araçlarının geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
1 yıldan kısa	456.591.642	145.277.221
1 - 2 yıl	216.178.612	337.137.611
2 - 3 yıl	218.075.796	151.301.659
3 - 4 yıl	585.434.662	154.510.141
4 - 5 yıl	388.795.668	372.284.427
5 yıl ve üzeri	-	293.081.422
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>1.865.076.380</b>	<b>1.453.592.481</b>

Banka kredileri ve borçlanma araçlarının 31 Aralık 2020 ve 2019 dönemleri içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
<b>1 Ocak</b>	1.453.592.481	1.388.967.147
<i>Borç geri ödemesinden kaynaklanan nakit çıkışları</i>	<i>(97.498.857)</i>	<i>(68.057.236)</i>
<i>Ödenen faiz</i>	<i>(42.438.333)</i>	<i>(79.199.150)</i>
<i>Tahakkuk</i>	<i>135.685.611</i>	<i>107.383.367</i>
<i>Kur Farkı</i>	<i>404.760.309</i>	<i>40.585.286</i>
<i>Yabancı para çevrim farkı</i>	<i>10.975.169</i>	<i>63.913.067</i>
<b>31 Aralık</b>	<b>1.865.076.380</b>	<b>1.453.592.481</b>

### Faaliyet kiralama borçlanmaları

TFRS 16 standardını Grup 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla uygulamaya başlamış olup Grup'un kiralık arazilerinin üstünde geliştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer tespitlerinin bu araziler için ödenecek kira bedellerinin tahmini nakit akışlarından düşülmesi suretiyle yapılmış olmasından ötürü, ilgili araziler ile alakalı ödenecek kira bedellerinin indirgenmiş değerleri faaliyet kiralama borçlanmaları olarak sınıflandırmıştır.

Faaliyet kiralama borçlanmalarına ait detaylar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
1 yıldan kısa	10.292.067	11.916.315
1 - 5 yıl	61.412.179	61.412.179
5 yıl ve üzeri	720.744.279	720.744.279
<i>Eksi : Gelecek dönemlere ait finansman gideri</i>	<i>(740.390.858)</i>	<i>(742.974.445)</i>
<b>Toplam faaliyet kiralama borçlanmaları</b>	<b>52.057.667</b>	<b>51.098.328</b>

Kiralama yükümlülüklerinin 31 Aralık 2020 ve 2019 dönemleri içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>1 Ocak</b>	51.098.328	50.706.101
<i>Faiz gideri</i>	<i>10.658.495</i>	<i>9.674.761</i>
<i>Kur farkı gideri</i>	<i>520.877</i>	<i>190.317</i>
<i>Ödemeler</i>	<i>(10.540.085)</i>	<i>(9.472.851)</i>
<i>Girişler</i>	<i>320.052</i>	-
<b>31 Aralık</b>	<b>52.057.667</b>	<b>51.098.328</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

#### a) Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar <sup>(1)</sup>	10.081.741	20.199.891
	<b>10.081.741</b>	<b>20.199.891</b>

<sup>(1)</sup> 31 Aralık 2020 itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan ticari alacakların 7.496.818 TL (31 Aralık 2019: 13.483.380 TL) ve 1.619.004 TL (31 Aralık 2019: 6.357.955 TL) tutarlarındaki kısımları Grup'un sırasıyla, Türkiye'deki otellerin işletmecisi olan Tamaris Turizm A.Ş. ve Rusya'daki otellerin işletmecisi olan Russian Management Hotel Company'den otel kira gelirlerine istinaden alacak bakiyelerinden oluşmaktadır.

#### b) Kısa ve uzun vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 4)	16.615.668	20.023.284
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	2.799.236	1.669.957
- Diğer gider tahakkukları	2.741.894	841.542
- Diğer ticari borçlar	57.342	828.415
	<b>19.414.904</b>	<b>21.693.241</b>

### 8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

#### a) Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	143.982	84.504
	<b>143.982</b>	<b>84.504</b>

#### b) Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Vergi dairesinden diğer alacaklar <sup>(*)</sup>	14.632.127	-
Verilen depozito ve teminatlar	165.107	159.853
Diğer alacaklar <sup>(**)</sup>	60.956.210	42.021.175
	<b>75.753.444</b>	<b>42.181.028</b>

<sup>(\*)</sup> Bulvar Loft projesi ile ilgili KDV alacaklarından oluşmaktadır.

<sup>(\*\*)</sup> 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacakların tamamı Akfen GT'nin Akfen Karaköy'ün diğer ortaklarından olan sermaye alacaklarından oluşmaktadır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

#### c) Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 4)	31.571.903	-
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	2.359.681	10.014.604
- Ödenecek vergi ve fonlar <sup>(1)</sup>	1.483.470	9.057.356
- Ödenecek sosyal sigortalar primleri	22.694	38.467
- Diğer	853.517	918.781
	<b>33.931.584</b>	<b>10.014.604</b>

<sup>(1)</sup> 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kısa vadeli ödenecek vergi ve fonların 6.701.747 TL'si TL (31 Aralık 2020: Yoktur)'si, detayı Not 14'te verilen KKTC'deki vergi davası ile ilgili kesinleşen borcun, ödeme vadesine göre hesaplanan peşine indirgenmiş tutarından oluşmaktadır.

### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	2.644.846.660	2.363.854.200
Arsa kiralari	52.877.954	51.240.749
<b>Toplam</b>	<b>2.697.724.614</b>	<b>2.415.094.949</b>

#### Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
1 Ocak	2.363.854.200	2.046.088.153
Girişler	1.717.993	1.967.642
Değer artışı, net	262.786.448	192.644.764
Yabancı para çevrim farkları	16.488.019	123.153.641
<b>31 Aralık</b>	<b>2.644.846.660</b>	<b>2.363.854.200</b>

Grup'un sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla SPK'ya kayıtlı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hesaplanmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bu gayrimenkullerin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugüne indirgenmesiyle bulunmuştur. Değerlemelerde, üst hakkı bulunan araziler üzerinde geliştirilen projelerde ilgili üst hakkının kiralama süresi, Grup'un sahip olduğu araziler üzerinde geliştirilen projelerde ise ACCOR S.A. ile yapılan kira sözleşme süresine uygun bir projeksiyon dönemi esas alınmıştır. Avro para birim cinsinden projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerleri hesaplanmıştır.



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Türkiye, Rusya ve KKTC'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri	Ekspertiz rapor tarihi	Gerçeğe uygun değeri
Merit Park Otel – KKTC Girne	31 Aralık 2020	621.825.000	31 Aralık 2019	490.800.000
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	31 Aralık 2020	474.410.000	31 Aralık 2019	390.630.000
Ibis Otel ve Novotel Zeytinburnu	31 Aralık 2020	290.900.000	31 Aralık 2019	268.400.000
Ibis Otel Moskova	31 Aralık 2020	250.539.005	31 Aralık 2019	239.840.232
Novotel Trabzon	31 Aralık 2020	135.420.000	31 Aralık 2019	142.980.000
Ibis Otel Kaliningrad	31 Aralık 2020	96.031.380	31 Aralık 2019	84.896.663
Ibis Otel Tuzla	31 Aralık 2020	94.670.000	31 Aralık 2019	85.380.000
Ibis Otel Ankara Airport	31 Aralık 2020	82.085.000	31 Aralık 2019	81.055.000
Ibis Otel Esenyurt	31 Aralık 2020	74.835.000	31 Aralık 2019	69.285.000
Ibis Otel Yaroslavl	31 Aralık 2020	71.763.006	31 Aralık 2019	66.762.628
Ibis Otel Samara	31 Aralık 2020	70.341.587	31 Aralık 2019	80.193.196
Ibis Otel ve Novotel Gaziantep	31 Aralık 2020	69.297.500	31 Aralık 2019	73.592.500
Ibis Otel Adana	31 Aralık 2020	67.835.000	31 Aralık 2019	59.615.000
Ibis Otel Alsancak İzmir	31 Aralık 2020	66.900.000	31 Aralık 2019	63.220.000
Ibis Otel ve Novotel Kayseri	31 Aralık 2020	65.060.000	31 Aralık 2019	64.715.000
Samara Ofis	31 Aralık 2020	51.689.182	31 Aralık 2019	41.563.981
Ibis Otel Bursa	31 Aralık 2020	48.050.000	31 Aralık 2019	47.625.000
Ibis Otel Eskişehir	31 Aralık 2020	13.195.000	31 Aralık 2019	13.300.000
<b>Toplam</b>		<b>2.644.846.660</b>		<b>2.363.854.200</b>

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri ekspertiz rapor değerlerini içermektedir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 2.960.088.541 TL'dir (31 Aralık 2019: 2.391.448.629 TL).

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ipotek tutarı 3.101.921.827 TL'dir (31 Aralık 2019: 2.290.172.105 TL).

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplamasında 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla farklı versiyonlara göre hazırlanan değerlendirme raporunda kullanılan iskonto oranları %7,7-%10,5 (31 Aralık 2019: %8-%10) aralığındadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin duyarlılık analizi Not 27'de açıklanmıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

#### Arsa kiralari

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkul geliştirmek için kiraladığı arazilere ilişkin haklarını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaktadır. Böyle bir durumda, ilgili araziye ilişkin hak, kiralamada olduğu şekilde muhasebeleştirilir ve buna ek olarak, muhasebeleştirilen söz konusu arazi için gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılır. Grup'un kiralık arazilerin üstünde geliştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer tespitlerinin bu araziler için ödenecek kira bedellerinin tahmini nakit akışlarından düşülmesi suretiyle yapılmış olmasından ötürü, ilgili araziler ile alakalı ödenecek kira bedellerinin indirgenmiş değerleri yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında muhasebeleştirilmektedir.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla arsa kiralalarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
1 Ocak	51.240.749	50.706.101
Değer artışı, net	1.317.153	534.648
Girişler	320.052	-
<b>31 Aralık</b>	<b>52.877.954</b>	<b>51.240.749</b>

### 10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Tesis, makine ve cihazlar	Döşeme ve demirbaşlar	Taşıtlar	Toplam
<b>Maliyet değeri</b>				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2019	4.688	401.532	68.569	474.789
Alımlar	-	4.954	-	4.954
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2019</b>	<b>4.688</b>	<b>406.486</b>	<b>68.569</b>	<b>479.743</b>
<b>Maliyet değeri</b>				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2020	4.688	406.486	68.569	479.743
Alımlar	-	392.964	-	392.964
Çıkışlar	-	(3.202)	-	(3.202)
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2020</b>	<b>4.688</b>	<b>796.248</b>	<b>68.569</b>	<b>869.505</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2019	(4.044)	(334.785)	(65.001)	(403.830)
Dönem gideri	(384)	(23.477)	(1.654)	(25.515)
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2019</b>	<b>(4.428)</b>	<b>(358.262)</b>	<b>(66.655)</b>	<b>(429.345)</b>
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2020	(4.428)	(358.262)	(66.655)	(429.345)
Dönem gideri	(233)	(44.512)	(1.914)	(46.659)
Çıkışlar amortismanı	-	3.202	-	3.202
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2020</b>	<b>(4.661)</b>	<b>(399.572)</b>	<b>(68.569)</b>	<b>(472.802)</b>
<b>Net defter değeri</b>				
1 Ocak 2019	644	66.747	3.568	70.959
31 Aralık 2019	260	48.224	1.914	50.398
1 Ocak 2020	260	48.224	1.914	50.398
31 Aralık 2020	27	396.676	-	396.703

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Yoktur).

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 46.659 TL tutarındaki maddi duran varlık amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2019: 25.515 TL).

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Yazılım programları
<b>Maliyet değeri</b>	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2019	106.066
Alımlar	-
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2019</b>	<b>106.066</b>
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2020	106.066
Alımlar	-
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2020</b>	<b>106.066</b>
<b>Birikmiş itfa payları</b>	
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2019	(63.172)
Dönem gideri	(3.680)
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2019</b>	<b>(66.852)</b>
Açılış bakiyesi 1 Ocak 2020	(66.852)
Dönem gideri	(2.687)
<b>Kapanış bakiyesi 31 Aralık 2020</b>	<b>(69.539)</b>
<b>Net defter değeri</b>	
1 Ocak 2019	42.894
<b>31 Aralık 2019</b>	<b>39.214</b>
1 Ocak 2020	39.214
<b>31 Aralık 2020</b>	<b>36.527</b>

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 2.687 TL tutarındaki maddi olmayan duran varlık itfa payı giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2019: 3.680 TL).

### 12. STOKLAR

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un konsolide finansal tablolarındaki stokların 1.156.946 TL'si, Adi Ortaklık'ın 11 Kasım 2017 tarihinde devraldığı Bulvar Loft projesindeki tamamlanmamış konutlara ait devir tarihinden sonra gerçekleşen harcamaların raporlama tarihi itibarıyla satışı gerçekleşemeyen tutarından oluşmaktadır (31 Aralık 2019: 2.475.587 TL). Söz konusu projeye ilişkin müteahhitlik hizmeti Akfen İnşaat'tan alınmaktadır.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihinde sona eren yıllar itibarıyla stokların hareketi aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
1 Ocak	2.767.634	146.957.087
Girişler	-	169.867.637
Çıkışlar	(1.531.343)	(314.057.090)
<b>31 Aralık</b>	<b>1.236.291</b>	<b>2.767.634</b>

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla stokların üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

### 13. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

47/2000 numaralı Yatırım Teşvik Kanunu'na göre, Grup'un 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla KKTC'de yaptığı yatırımlar üzerinden %100 yatırıma katkı oranında yatırım teşviki bulunmaktadır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Grup’un 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla taraf olduğu davaların sayısı 6 (31 Aralık 2019: 14) olup Grup tarafından önem arzeden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda verilmiştir.

#### Önem arz eden davalar

- Akfen GT ile K.K.T.C’de Lefkoşa Gelir ve Vergi Dairesi (“Vergi dairesi”) arasında 2007-2017 dönemini kapsayan kira geliri stopajının yatırım indiriminden yararlanıp yararlanamayacağına ilişkin vergi davası 5 Aralık 2017 tarihinde sonuçlanmış olup söz konusu kira gelirine ait stopajlar için Akfen GT’nin KKTC’de sahip olduğu % 100 yatırım teşviğinden yararlanamayacağına karar verilmiştir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup, kesinleşen vergi borçlarının tamamını ödemiş olup Grup’un 3 Aralık 2020 itibarıyla söz konusu vergiye ilişkin borcu kalmamıştır (31 Aralık 2019: 6.701.746 TL konsolide mali tablolarda diğer borçlar altında muhasebeleştirilmiştir).

Öte yandan KKTC Vergi Dairesince yapılan tarhiyatların kesinleşmesi sonucunda Akfen GT’nin 2007 yılından bu yana yatırım indirimi hakkında hiç yararlanamadığı durumu ortaya çıkmış ve dolayısıyla 31 Aralık 2017 tarihinden itibaren kullanabileceği yatırım indirimi tutarı, 22.112.588 TL’den ilk yatırım tutarı olan 70.365.847 TL’ye çıkmıştır. Bu şekilde artan yatırım indirimi tutarının 2018 ve izleyen yıllarda kullanılabilmesini teminen Akfen GT, Vergi Dairesi’nin ileri sürdüğü ilave ticari gelir yaratma şartını 2018 yılından itibaren getirmeye başlamıştır.

### 15. TAAHHÜTLER

#### 15.1. Grup tarafından verilen TRİ’ler

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek (“TRİ”) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Grup tarafından verilen TRİ’ler	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	2.749.383.614	2.015.653.935
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	1.135.945.560	876.642.560
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
D.Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-
	<b>3.885.329.174</b>	<b>2.892.296.495</b>

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup’un kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin Avro ve ABD Doları cinsinden olanların bakiyeleri 302.302.899 Avro ve 793.441 ABD Doları’dır (31 Aralık 2019: 302.302.899 Avro ve 793.441 ABD Doları). 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Grup’un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin yabancı para bakiyesi 110.000.000 Avro’dur (31 Aralık 2019: 110.000.000 Avro).

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 15. TAAHHÜTLER (Devamı)

#### 15.2. Kiracı olarak Grup

Rusya'daki projelere (Ibis Otel Samara , Ibis Otel Yaroslavl, Ibis Otel Kaliningrad) istinaden Credit Europe'dan kullanılan her bir proje için kullanılan krediler kapsamında RHI'nın Akfen GT ve Cüneyt Baltaoğlu'na ait sırasıyla %97,72 ve %2,28 oranında hisseleri kredi verenlere rehin olarak verilmiştir.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Akfen GYO'nun tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler, sadece %100 bağlı ortaklıkları lehine verilen TRİ'lerden oluşmaktadır.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup'un tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin 30.000.000 Avro ve 17.800.000 Avro tutarındaki kısmı Akfen GYO'nun %100 bağlı ortaklıkları olan sırasıyla Akfen GT ve HDI şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten, 145.076.560 TL'si Akfen GT'nin kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği hisse rehinlerinden oluşmaktadır. Kalan tutarın 15.000.000 Avro ve 26.200.000 Avro tutarındaki kısımları Akfen GT'nin sırasıyla Akfen Karaköy ve RHI ile RPI şirketlerinin kullandığı kredilerin teminatı olarak verdiği kefaletten ve 21.000.000 Avro tutarındaki kısmı Akfen Karaköy'ün kullandığı kredinin teminatı olarak verdiği Merit Park Otel üzerine 2. derece ipotek tutarından oluşmaktadır. Grup'un vermiş olduğu TRİ'ler, Grup'un proje finansmanı kapsamına yönelik kullandığı kredilere istinaden verilmiştir.

#### Önemli kiralamalara ilişkin açıklamalar

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un, kiracı olarak 10 adet faaliyet kiralama anlaşması mevcuttur;

- Grup, 15 Temmuz 2003 tarihinde KKTC Maliye Bakanlığı ile Girne ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira ödemeleri 2003 yılında başlamıştır.
- Grup, 4 Aralık 2003 tarihinde Maliye Hazinesi ile İstanbul ili Zeytinburnu ilçesinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 18 Kasım 2002 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. Kira tutarı, Maliye Hazinesi tarafından belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ve üzerine inşa edilen tesisin ve Grup'un bu tesisten elde ettiği yıllık toplam hasılatın %1'i tutarındaki kira bedelinden oluşmaktadır. Söz konusu Hazine arazisinin kesin tahsis süresi, Şirket'in Kültür ve Turizm Bakanlığı'na yaptığı başvurunun onaylanması ile 22 Aralık 2018'den itibaren 49 yıla uzatılmıştır. Mayıs 2020 tarihinde hasılat üzerinden ödenmesi gereken hasılat payı ve Aralık 2020'de ödenmesi gereken sabit kira ödemeleri, COVID 19 salgını nedeniyle Aralık 2021 tarihine kadar ötelenmiştir.
- Grup, 8 Ağustos 2005 tarihinde Eskişehir Büyükşehir Belediyesi ile tamamlanmamış otel inşaat alanını kiralamak üzere 8 Şubat 2007 tarihinden başlamak üzere 22 yıllığına faaliyet kiralama anlaşması imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir. Otel inşaatı tamamlanarak 2007 yılında faaliyete geçirilmiştir. Belirlenmiş olan yıllık ödenmesi gereken sabit kira ile üzerine inşa edilen tesisin yıllık toplam hasılatının %5'inden büyük olan tutar kira bedeli olarak ödenmektedir.
- Grup, 30 Ekim 2006 tarihinde Trabzon Dünya Ticaret Merkezi A.Ş. ile Trabzon ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 27 Ağustos 2008 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. COVID 19 salgını nedeniyle Haziran 2020 tarihinde ödenecek olan 3 aylık arsa kirası için idare %75 indirim yapılmıştır.
- Grup, 4 Kasım 2006 tarihinde Kayseri Sanayi Odası ile Kayseri ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Mart 2010 tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. Nisan 2020 ve Temmuz 2020 aylarında yapılacak arsa kira ödemeleri, COVID 19 pandemi döneminin resmi olarak sonlandırıldığı güne kadar idarece ötelenmiştir.
- Grup, 31 Mayıs 2007 tarihinde Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ile Gaziantep ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 3 Aralık 2009 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması imzalamıştır. İlk beş yıllık kira tutarı inşaat ruhsatının alınmasını müteakip peşin olarak ödenmiştir. Haziran 2020 tarihinde ödenen yıllık kira tutarında Nisan, Mayıs ve Haziran aylarına denk gelen 3 aylık kira bedeli için belediye tarafından %50 indirim yapılmıştır.
- Grup, 9 Mayıs 2008 tarihinde Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi İşletme Kooperatifi ile Bursa ilinde üzerine üst kullanım hakkı tesis edip otel inşa ettirmek amacıyla kira süresi 6 Ekim 2010 tarihinden başlamak üzere 30 yıllığına arazi kiralama anlaşması yapmıştır. Kira ödemeleri, beş ödemesiz yılın sona ermesiyle başlamıştır. COVID 19 nedeniyle 2020 yılına ait 3 aylık kira bedeli idarece uygun görülüp ödenmemiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 15. TAAHHÜTLER (Devamı)

#### 15.2. Kiracı olarak Grup (Devamı)

- Grup, 16 Eylül 2010 tarihinde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü ile İzmir ilinde kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllığına otel inşa ettirmek suretiyle kira ve yapım işletme sözleşmesi imzalamıştır. İlgili kira anlaşması Tapu Müdürlüğü'nde şerh edilmiştir. COVID 19 pandemi süresi içerisinde yer alan 2020 yılı Nisan, Mayıs ve Haziran aylarına ait kiralar, idare tarafından tahsil edilmemiş olup ödenmeyen toplam tutar 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren 6 eşit taksit ile faizsiz ödenecektir.
- Grup, İstanbul'da Beyoğlu İlçesinde bulunan arazinin Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü ile Hakan Madencilik ve Elektrik Üretim Sanayi Ticaret Anonim Şirketi arasında 1 Eylül 2009 tarihinde imzalanan kira süresi sözleşme tarihinden başlamak üzere 49 yıllık yap-işlet-devret modeli çerçevesinde kira sözleşmesini, 22 Haziran 2011 tarihinde devralmıştır. COVID 19 pandemi süresi içerisinde yer alan 2020 yılı Nisan, Mayıs ve Haziran aylarına ait kiralar, idare tarafından tahsil edilmemiş olup ödenmeyen toplam tutar 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren 6 eşit taksit ile faizsiz ödenecektir.
- Grup, üzerine Ibis Otel Moskova'nın inşa edildiği arsa için Moskova Şehir Yönetimi ile 20 Nisan 2010 tarihinde 24 Eylül 2056 tarihine kadar geçerli olacak şekilde ve tüm yapının otel olarak projelendirilmesi yükümlülüğü altında kira sözleşmesi imzalamıştır. Ayrıca, bu kira sözleşmesine ek olarak 2 Haziran 2011 tarihinde kira sözleşmesi düzenlenmiştir.

Sözleşmelerin çoğu, Grup'un sözleşme süresini yenileme talebi olduğunda, piyasa koşullarının incelenmesini öngören maddeler içermektedir.

Kiralama sözleşmelerine ek olarak İller Bankası ile Akfen İnşaat arasında imzalanmış olan "Ankara İli Gölbaşı İlçesi Kızılcaşar Mahallesi'nde 36.947 m2 büyüklüğündeki 120573 Ada 1 Parselin Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş'i'ne ilişkin Sözleşme'nin Akfen GYO ile Akfen İnşaat arasında kurulan adi ortaklığa 10 Kasım 2017 tarihinde devredilmiştir. Bu sözleşmeye göre söz konusu projenin tamamlandığı arsanın satışı karşılığında İller Bankası'nın hasılat payı oranı %22'dir. İller bankasına olan taahhütler yerine getirilmiş olup 4 Şubat 2019 tarihinde projenin geçici kabulü tamamlanmıştır.

#### 15.3. Kiraya veren olarak Grup

Grup'un verdiği diğer kefalet ve teminatlar ve Grup'un elde edeceği kira gelirleri üzerindeki temlikler Not 6'da gösterilmiştir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kiraya veren olarak Grup'un 24 adet faaliyet kiralama anlaşması mevcuttur;

- Grup, 18 Kasım 2005 tarihinde ACCOR S.A. ile Eskişehir'de 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 12 Aralık 2005 tarihinde ACCOR S.A. ile İstanbul'da 2007 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 26 Temmuz 2006 tarihinde ACCOR S.A. ile Trabzon'da 2008 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 24 Mart 2008 tarihinde ACCOR S.A. ile Kayseri'de 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 24 Mart 2008 tarihinde ACCOR S.A. ile Gaziantep'te 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen iki otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 31 Temmuz 2009 tarihinde ACCOR S.A. ile Bursa'da 2010 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 7 Eylül 2010 tarihinde ACCOR S.A. ile Adana'da 2012 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 16 Ağustos 2010 tarihinde ACCOR S.A. ile Esenyurt'ta 2012 yılında tamamlanan ve 2013 yılı başında faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 2 Şubat 2011 tarihinde ACCOR S.A. ile İzmir'de 2013 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 19 Aralık 2012 tarihinde ACCOR S.A. ile Karaköy'de 2016 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 15. TAAHHÜTLER (Devamı)

#### 15.3. Kiraya veren olarak Grup (Devamı)

- Grup, 28 Mart 2013 tarihinde ACCOR S.A. ile Ankara'da 2014 yılında tamamlanan ve faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- Grup, 1 Mart 2014 tarihinde ACCOR S.A. ile Tuzla'da 1 Nisan 2017 tarihinde faaliyete geçen bir otel için kiralama anlaşması imzalamıştır.

Yukarıdaki on iki anlaşmada aşağıdaki benzer maddeler bulunmaktadır;

Sözleşmeler, ACCOR S.A.'nın Türkiye'de faaliyet gösteren ve %100 iştirakı olan Tamaris Turizm ile imzalanmış olup ACCOR S.A.'nın bu sözleşmelerde %100 garantisi mevcuttur.

Kiralama süresi otelin açılış tarihi ile o yılın takvim yılı sonuna kadar geçen süre ve otelin açılış tarihini izleyen yılbaşından itibaren on yıl uzatma opsiyonlu olarak yirmi beş takvim yılı eklenerek hesaplanır. Taraflar anlaşarak ACCOR S.A.'ya on beşinci mali yılsonunda sözleşmeyi feshetme hakkı tanımışlardır. Grup, inşaatı belirlenen sürede bitiremediği takdirde (belirlenen bitiş tarihinden itibaren altı ay ek süre dâhil) ACCOR S.A.'nın anlaşmayı sona erdirmeye hakkı vardır. Bu durumda, taraflar karşılıklı yükümlülüklerden müstesna tutulacaktır ve Grup ACCOR S.A.'ya 750.000 Avro'ya kadar olan zararlarını ve sözleşme sona ermesine kadar olan borçları ödeyecektir.

Aralık 2012 içinde imzalanan Çerçeve Anlaşması'na ait düzenleme sözleşmesine göre kiracı tarafından kiralayana ödenecek yıllık kira tutarı:

1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere;

- Ibis Otel Zeytinburnu, Ibis Otel Eskişehir, Ibis Otel Kayseri, Ibis Otel Gaziantep, Ibis Otel Bursa, Ibis Otel Adana, Ibis Otel Esenyurt ve Ibis Otel Alsancak İzmir'de cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %70'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenmektedir.
- Novotel Zeytinburnu, Novotel Trabzon, Novotel Kayseri ve Novotel Gaziantep'te cironun %22'si veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %70'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenmektedir.
- Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'de cironun %22'si veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %85'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenecektir.
- Ibis Otel Ankara Airport'ta cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %85'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenecektir.
- Ibis Otel Tuzla'da cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit, Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %85'inden yüksek olanı Tamaris Turizm A.Ş. tarafından Akfen GYO'ya kira geliri olarak ödenecektir.

AGOP şu formüle göre hesaplanmaktadır:

AGOP= GOP (Gross Operating Profit – Brüt Faaliyet karı) - Accor ücreti - FF&E (Mobilya ve demirbaş) Rezervi.

Akfen GYO tarafından Türkiye, Rusya ve Ukrayna'da açılan her 500 yeni oda ile Türkiye'deki otellerin (Karaköy, Ankara ve bundan sonraki projeler hariç olmak üzere) kira kontratlarındaki AGOP oranına %2,5 eklenecektir. Bu oteller için AGOP üzerinden hesaplanacak kira her halükarda %80'i geçmeyecektir.

Mevcut durumda Türkiye'de %70 olan AGOP kira oranı 2016 yılı itibarıyla %72,5'a çıkmıştır.

Yıllık kira, her üç ayda bir (Ocak, Nisan, Temmuz ve Ekim) otel bazında ilgili çeyreğe ait gerçekleşen AGOP oranından veya ciro kira oranından yüksek olanı olarak ödenmektedir.

Grup, kiralayan sıfatıyla yukarıda belirtilen ve ACCOR S.A. ile Türkiye'deki oteller için imzalanmış olan kiralama sözleşmelerine ek olarak imzaladığı faaliyet kiralama sözleşmelerinin detayları aşağıda verilmiştir:

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 15. TAAHHÜTLER (Devamı)

#### 15.3. Kiraya veren olarak Grup (Devamı)

- Akfen GT portföyündeki KKTC/Girne'de bulunan 5 yıldızlı Merit Park Otel'in casino ve tüm müstemilatı ile birlikte 20 yıllığına kiralanmasına dair kira Sözleşmesi taraflar arasında 15 Mayıs 2012 tarihinde imzalanmış olup sözleşme başlangıcı Ocak 2013 olarak belirlenmiştir. İlk 5 yıl kira tutarında artış olmayıp 6. yıldan itibaren her yıl bir önceki yılın kira tutarına yıllık Euribor %2'den küçük ise Euribor, büyük ise %2 oranında kira artışı olacaktır.
- Grup, 11 Mayıs 2007 tarihinde ve 1 Şubat 2019 tarihinde Eskişehir projesi içerisinde yer alan bir bar/caf e ve bir restoran için kiralama anlaşması imzalamıştır.
- RHI, bağılı ortaklığı olan LLC Samstroykom aracılığıyla, ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Samara'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kar'ın (AGOP) %75'i olarak belirlenmiştir. ACCOR S.A.'nın on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- HDI, bağılı ortaklığı olan Severniy aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Moskova'da 16 Temmuz 2015 tarihinde işletmeye açılan 317 odalı Ibis Otel için 29 Ocak 2014 tarihinde kira sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın kira süresini 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira cironun %25'i veya AGOP (Adjusted Gross Operating Profit - Düzeltilmiş Otel Brüt Karı)'un %85'inden yüksek olanı olarak belirlenmiştir. ACCOR S.A.'nın on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- RHI, bağılı ortaklığı olan LLC YaroslavlOtelInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Yaroslavl'da bulunan Ibis Otel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kar'ın (AGOP) %75'i olarak belirlenmiştir. ACCOR S.A.'nın on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- RHI, bağılı ortaklığı olan LLC KaliningradInvest aracılığıyla ACCOR S.A.'nın Rusya'da faaliyet gösterdiği Russian Management Hotel Company ile Kaliningrad'da bulunan Ibis Hotel binası için kira sözleşmesi imzalamıştır. Kiralama 25 yıllık süre için geçerli olup ACCOR S.A.'nın 10 yıl uzatma hakkı bulunmaktadır. Yıllık kira Düzeltilmiş Otel Brüt Kar'ın (AGOP) %75'i olarak belirlenecektir. Accor'un on beşinci sene sonunda kira kontratını sona erdirmeye hakkı vardır.
- RPI, bağılı ortaklığı olan Volgastroykom aracılığıyla portföyünde bulunan Samara Ofis'e ait toplam 4.637 metrekarelik kiralanabilir alanın 1.562 metrekaresini Bank VTB'ye 11 Mart 2013 tarihinde yapılan sözleşme ile kiraya vermiştir. 1 Mayıs 2019 tarihinde imzalanan ek sözleşme ile kira süresi 30 Nisan 2024 tarihine kadar uzatılmıştır. Aynı bina içerisinde bulunan alanların 2.452 metrekaresi Hilti Grup'a 31 Ağustos 2018 tarihinde imzalanan sözleşme işle 31 Aralık 2025 tarihine kadar, kalan 624 metrekarelik bölüm ise 1 Mart 2020 tarihinde imzalanan sözleşme ile Benchmark şirketine 28 Şubat 2025 tarihine kadar kiralanmıştır.
- RHI, bağılı ortaklığı olan YaroslavlOtelInvest aracılığıyla Ibis Otel Yaroslavl içerisinde bodrum katında yer alan dükkânın spor salonu olarak kullanımı için 2 Ağustos 2014 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamış olup kira süresi 30 Ağustos 2021 tarihinde sona ermektedir. Yine Ibis Otel Yaroslavl içerisinde giriş katında yer alan dükkânın çiçekçi dükkanı olarak kullanımı için 1 Mart 2015 tarihinde kiralama sözleşmesi imzalamış olup kira süresi 31 Temmuz 2021 tarihinde sona ermektedir.
- Novotel İstanbul Bosphorus (Karaköy)'de yer alan 2 adet dükkan (4 bağımsız bölüm) sırasıyla, 10 Ekim 2018 ve 31 Ocak 2019 tarihlerinde kiraya verilmiştir. Söz konusu kiralamalar haricinde 1 adet dükkana ilişkin kira sözleşmesi 12 Aralık 2019 tarihinde sona ermiştir.



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İzin yükümlülüğü karşılığı - kısa vadeli	328.899	438.638
Kıdem tazminatı karşılığı - uzun vadeli	238.653	312.896
	<b>567.552</b>	<b>751.534</b>

Grup, Türkiye’de mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeniyle işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı ödemelerinin tavanı sırasıyla 7.117 TL/yıl ve 6.380 TL/yıl) üzerinden hesaplanmaktadır.

TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardına uygun olarak Grup’un yükümlülüklerinin hesaplanabilmesi için aktüer hesaplama gerekmektedir. Grup, kıdem tazminatı karşılığını, TMS 19’a uygun olarak “Öngörülen Birim Kredi Yöntemi”ni kullanarak, Grup’un geçmiş yıllardaki personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularındaki deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gerekecek muhtemel yükümlülüğün bugünkü değeri hesaplanarak ayrılır.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla yükümlülüğü hesaplamak için kullanılan varsayımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Net iskonto oranı	%4,15	%3,19
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100,00	%100,00

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Grup’un kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 7.639 TL tavan tutarı (31 Aralık 2019: 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 6.730 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarlarının bugünkü net değerine göre hesaplanmış ve ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
1 Ocak	312.896	215.255
Faiz maliyeti	40.676	26.153
Hizmet maliyeti	63.280	49.456
Yıl içinde ödenen	(124.242)	-
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	(53.957)	22.032
<b>31 Aralık</b>	<b>238.653</b>	<b>312.896</b>

İzin yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
1 Ocak	438.638	263.885
Cari yıldaki (azalış)/artış	(109.739)	174.753
<b>31 Aralık</b>	<b>328.899</b>	<b>438.638</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 17. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

#### a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Sipariş avansları	941.862	778.309
Gelecek aylara ait giderler <sup>(1)</sup>	332.576	384.190
İş avansları	82.771	257.219
	<b>1.357.209</b>	<b>1.419.718</b>

#### b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Gelecek yıllara ait giderler <sup>(1)</sup>	9.827.521	9.883.769
	<b>9.827.521</b>	<b>9.883.769</b>

<sup>(1)</sup> Gelecek aylara ve gelecek yıllara ait giderlerin 7.183.229 TL'si (31 Aralık 2019: 7.188.664 TL) Akfen Karaköy'ün Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy'ün arsa kira sözleşmesinin devri için Hakan Madencilik'e ödediği peşin kira bedellerinin gelecek dönemlere ilişkin kısımlarıdır.

#### c) Ertelenmiş gelirler

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 7.812.610 TL (31 Aralık 2019: 1.560.610 TL) tutarındaki kısa vadeli ertelenmiş gelirin 1.269.599 TL tutarındaki kısmı (31 Aralık 2019: 1.560.610 TL) Grup'un Bulvar Loft projesi ile ilgili satış sözleşmesi imzalanana daireler için alınmış olan ve gelecek aylarda tapu devri ile hasılat olarak sınıflandırılacak avans tutarından, kalan tutarın 6.152.665 TL'si ise (31 Aralık 2019: Yoktur) Grup'un KKTC'de bulunan Merit Park Otel işletmesinin Voyager'a kiralınmasına istinaden peşin olarak aldığı kira gelirinden oluşmaktadır.

### 18. DİĞER DÖNEN /DURAN VARLIKLAR VE KISA /UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

#### a) Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Devreden KDV	5.644.312	7.900.849
Peşin ödenen vergi ve fonlar	5.501.268	5.551.912
Diğer	639	-
	<b>11.146.219</b>	<b>13.452.761</b>

#### b) Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Devreden KDV	10.560.324	31.495.452
	<b>10.560.324</b>	<b>31.495.452</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 19. ÖZKAYNAKLAR

#### 19.1. Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	(%)	31 Aralık 2020	(%)	31 Aralık 2019
Akfen Holding	56,88	104.654.831	56,88	104.654.831
Halka açık <sup>(1)</sup>	24,33	44.774.183	24,33	44.774.183
Hamdi Akın	18,76	34.527.468	16,50	30.352.088
Akınısı Makina Sanayi ve Tic. A.Ş.	0,02	43.513	0,02	43.513
Akfen İnşaat	<0,001	2	<0,001	2
Mehmet Semih Çiçek	<0,001	1	<0,001	1
Mustafa Dursun Akın	<0,001	1	<0,001	1
Ahmet Seyfi Usluoğlu	<0,001	1	<0,001	1
İbrahim Süha Güçsav	-	-	2,27	4.175.380
<b>Toplam</b>		<b>184.000.000</b>		<b>184.000.000</b>
Enflasyon düzeltmesi		317.344		317.344
<b>Düzeltilmiş sermaye</b>		<b>184.317.344</b>		<b>184.317.344</b>

<sup>(1)</sup> Halka açık paylar haricinde tabloda yer alan diğer ortaklar üzerinde de halka açık statüde paylar bulunmaktadır. Ayrıca belirtilen tutara Akfen GYO tarafından toplam sermayenin %3,39'una (31 Aralık 2019: %3,39) denk gelen 6.233.384 adet (31 Aralık 2019: 6.233.384 adet) BIST'te satın alınan paylar dahildir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in esas sermayesi 184.000.000 TL'dir (31 Aralık 2019: 184.000.000 TL). 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi, ihraç edilmiş ve her biri 1 TL nominal değerde 184.000.000 adet (31 Aralık 2019: 1 TL 184.000.000 adet) hisseden meydana gelmiştir. 1.000'er adet hisseye sahip A, C, D grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde 2'şer aday gösterme imtiyazı vardır. 6 Ağustos 2018 tarihinde Akfen GYO'nun Akfen Holding' e ait 1000 adet A grubu ve 1000 adet D grubu imtiyazlı payları, bu paylara ait yönetim kontrolünün dolaylı nihai sahibi olan Hamdi Akın'a devredilmiştir.

#### 19.2. Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi

Grup, 2007 yılında Akfen GT'nin hisselerinin tamamını ve 2009 yılında RHI ve RPI hisselerinin %50'sini nominal bedelle devralmıştır. Şirketler, Akfen GYO ile faaliyetlerine başladığı tarihten itibaren ortak kontrol altında olduğundan, bilgi transferi ve yapısı göz önünde bulundurularak Akfen GYO'nun faaliyetlerinin bir parçası olarak kabul edilmiştir. Ortak kontrol altındaki bu bağlı ortaklık, defter değeri ile finansal tablolara kaydedilmiştir.

Ortak kontrol altında işletme satın almalarında, hisse senetleri grubun bir şirketinden diğerine geçtiğinden, bağımsız üçüncü kişiler satın almaya taraf olmadığından ve özellikle satın alma fiyatı piyasa değerine göre belirlenmediğinden bu birleşme maliyet yöntemiyle ile kayıtlara alınmıştır. Net varlık değerinin, satın alma fiyatını aşan kısmı özsermaye içerisinde "Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi" kaleminde gösterilmiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 19. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

#### 19.3. Yabancı para çevrim farkları

Yabancı para çevrim farkları, Şirket'in bağlı ortaklığı olan RHI / Yaroslavlinvest, Kalingradinvest, Samstroykom, RPI / Volgastroym ve HDI / Severniy'nin varlık ve yükümlülüklerinin TL'ye çevriminden kaynaklanmaktadır.

#### 19.4 Paylara ilişkin primler

Yeni çıkarılan ve 11 Mayıs 2011'de halka arz edilen hisselerin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması nedeniyle oluşan 58.880.000 TL'lik fark hisse senedi ihraç primleri olarak muhasebeleştirilmiştir.

#### 19.5 Yasal yedekler

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup'un sahip olduğu yasal yedek tutarı 4.147 TL'dir.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

TMS/TFRS çerçevesinde yapılan değerlemelerdeki enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklardan ödenmiş sermayeden kaynaklanan fark sermaye düzeltmesi farkları kaleminde, hisse senetleri ihraç primi ile kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerde takip edilen yasal yedekler ve özel yedeklerden kaynaklanan farklar geçmiş yıllar karlarında gösterilmiştir. Diğer özkaynak kalemleri ise TMS/TFRS çerçevesinde değerlendirilen tutarlar üzerinden gösterilmiştir.

#### 19.6 Geri alınmış paylar ve geri alınan paylara ilişkin yedekler

Ödenmiş sermaye olarak kayıtlara alınan paylar tekrar geri alındığı zaman, ödenen tutar, geri satın almaya atfolunabilecek maliyetlerin vergi etkisi düşüldükten sonraki tutarı da kapsayacak şekilde özkaynaklardan düşer. Geri alınan paylar özkaynaklardan azalma olarak gösterilmektedir.

Akfen GYO'nun 24 Mayıs 2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu'nda kararı alınan, "Geri Alım Programı" çerçevesinde 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Akfen GYO tarafından 9.991.969 TL (31 Aralık 2019: 9.991.969 TL) tutarında, 6.233.384 adet (31 Aralık 2019: 6.233.384 adet) Akfen GYO hissesi satın alınmıştır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla geri alınan Akfen GYO hisselerinin sermayeye oranı %3,39'dur (31 Aralık 2019: %3,39). Söz konusu alım tutarının 4.386.615 TL'si (2.000.753 adet) 2019 yılı içerisinde gerçekleşmiştir.

#### 19.7 Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları

TMS 32 standartına uygun olarak Şirket'in 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği paya dönüştürülebilir tahvilin vade tarihinde ödenecek ya da paya dönüştürülecek olan tutarın güncel piyasa faiz oranı kullanılarak bulunan gerçeğe uygun değeri ile orijinal ihraç tutarı arasındaki fark olan 20.702.778 TL 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla özkaynak altında (31 Aralık 2019: 20.763.729 TL) "Pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları" kalemine sınıflanmıştır.

SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamına giren sermaye piyasası kurumları için 31 Aralık 2013 tarihinden sonra sona eren ara dönemlerden itibaren yürürlüğe giren finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberine göre "Ödenmiş Sermaye", "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu kalemlerin değerlemelerinde çıkan farklılıklar (enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklar gibi):

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 19. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

- “Ödenmiş Sermaye”den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, “Ödenmiş Sermaye” kaleminden sonra gelmek üzere açılacak “Sermaye Düzeltmesi Farkları” kalemiyle;

- “Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler” ve “Hisse Senedi İhraç Primleri”nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa “Geçmiş Yıllar Kar/Zararıyla”,

ilişkilendirilmiştir. Diğer özkaynak kalemleri ise Türkiye Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

### 20. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Kira gelirleri	61.195.278	109.063.927
Gayrimenkul satış gelirleri <sup>(1)</sup>	3.441.888	372.511.237
Diğer	451.477	355.971
<b>Toplam hasılat</b>	<b>65.088.643</b>	<b>481.931.135</b>
Vergi, resim ve harç giderleri	(4.376.944)	(7.355.447)
Gayrimenkul satış maliyetleri <sup>(1)</sup>	(1.528.780)	(310.758.774)
Sigorta giderleri	(1.347.465)	(1.329.241)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(1.101.303)	(1.020.372)
Diğer	(728.262)	(552.425)
<b>Toplam satışların maliyeti</b>	<b>(9.082.754)</b>	<b>(321.016.259)</b>

<sup>(1)</sup> Bulvar Loft projesinde satışı gerçekleşmiş olan konutlara ve ticari alanlara ilişkin gelirlerden ve giderlerden oluşmaktadır.

### 21. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ/SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Personel giderleri	4.645.202	4.746.155
Danışmanlık giderleri	1.777.920	2.136.645
Operasyonel kiralama giderleri	489.993	589.780
Vergi, resim ve harç giderleri	458.202	375.568
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	446.361	399.151
Seyahat ve temsil giderleri	172.684	407.777
Amortisman giderleri	46.659	25.515
Reklam giderleri	25.027	109.002
Bağış ve yardımlar	15.024	54.700
İtfa payı giderleri	2.687	3.680
Diğer	558.932	458.167
<b>Toplam</b>	<b>8.638.691</b>	<b>9.306.140</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 21. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ/SATIŞ VE PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)

#### Personel giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Maaşlar ve ücretler	3.829.322	3.844.356
SSK işveren payı	479.424	523.363
Kıdem tazminatı gideri	49.999	97.641
Diğer	286.457	280.795
<b>Toplam</b>	<b>4.645.202</b>	<b>4.746.155</b>

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait satış ve pazarlama giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Tapu harç giderleri (*)	-	2.841.741
Diğer giderler	73.135	252.936
<b>Toplam</b>	<b>73.135</b>	<b>3.094.677</b>

(\*) Grup'un Bulvar Loft projesindeki dairelerin tapu devri ile ilgili giderlerdir.

### 22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR / GİDERLER

#### a) Esas faaliyetlerden diğer gelirler

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net	264.103.601	193.179.412
Kur farkı geliri	12.681	12.562
Diğer	2.851.130	773.490
<b>Toplam</b>	<b>266.967.412</b>	<b>193.965.464</b>

#### b) Esas faaliyetlerden diğer giderler

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kur farkı giderleri	359.256	7.209
Değer düşüklüğü	34.145	12.196
Diğer	583.602	45.198
<b>Toplam</b>	<b>977.003</b>	<b>64.603</b>

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 23. FİNANSMAN GELİRLERİ

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Faiz gelirleri	3.902.784	7.291.793
Kur farkı geliri	-	84.563.770
<b>Toplam</b>	<b>3.902.784</b>	<b>91.855.563</b>

#### 24. FİNANSMAN GİDERLERİ

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Kur farkı gideri	380.568.257	112.188.284
Faiz giderleri	146.789.161	118.078.585
Diğer	725.829	708.710
<b>Toplam</b>	<b>528.083.247</b>	<b>230.975.579</b>

#### 25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır. Bu sebeple, Akfen GYO'nun gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı kurumlar vergisinden istisna olduğundan, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüğü hesaplanmamıştır.

Grup'un bağlı ortaklıklarının yasal finansal tabloları ve TFRS'ye uygun şekilde hazırlanmış finansal tablolarının arasındaki zamanlama farklılıklarından ortaya çıkan ertelenmiş vergi, konsolide finansal tablolara yansıtılmıştır. Grup'un bağlı ortaklıklarının KKTC'deki ve Hollanda'daki vergi oranları sırasıyla %23,5 ve %20'dir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait vergi giderlerinin ana bileşenleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Dönem vergi gideri	-	(2.887.946)
Ertelenmiş vergi gideri	(29.399.740)	(29.092.716)
<b>Toplam</b>	<b>(29.399.740)</b>	<b>(31.980.662)</b>

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait toplam vergi karşılığı ile yasal vergi oranının vergi öncesi kar/(zarar) rakamına çarpılmasıyla hesaplanan miktar arasındaki farklar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

	(%)	1 Ocak - 31 Aralık 2020	(%)	1 Ocak - 31 Aralık 2019
<b>Vergi öncesi (zarar)/kar</b>		<b>(210.895.991)</b>		<b>203.294.904</b>
Yasal oran kullanılarak hesaplanan vergi geliri/(gideri)	(22)	46.397.118	(22)	(44.724.879)
Vergiden muaf (giderler)/gelirler <sup>(1)</sup>		(52.715.014)		17.501.990
Kanunen kabul edilmeyen giderler		(1.489.866)		(1.448.551)
Üzerinden ertelenmiş vergi aktifli yaratılmayan vergi zararı		(18.472.603)		(2.163.961)
Yasal vergi oranındaki değişiklikler		1.021.550		2.078.521
Yurtdışı bağlı ortaklıklardaki vergi oranı farklarının etkisi		(4.140.925)		(3.223.782)
<b>Vergi gideri</b>		<b>(29.399.740)</b>		<b>(31.980.662)</b>

<sup>(1)</sup> Akfen GYO'nun Kurumlar Vergisi'ne tabi olmamasından gelen etkidir.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait ertelenmiş vergi varlığı hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
1 Ocak tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	(154.214.112)	(121.772.692)
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(29.399.740)	(29.092.716)
Yabancı para çevrim farklarında muhasebeleştirilen	(245.704)	(3.348.704)
<b>31 Aralık tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net</b>	<b>(183.859.556)</b>	<b>(154.214.112)</b>



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 25. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

#### Muhasebeleştirilmiş ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

	Ertelenmiş vergi Varlıkları		Ertelenmiş vergi yükümlülükleri		Net	
	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Yatırım teşviği <sup>(1)</sup>	7.664.142	8.512.932	-	-	7.664.142	8.512.932
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	(218.627.791)	(172.859.938)	(218.627.791)	(172.859.938)
Birikmiş zararlar	28.724.335	12.020.080	-	-	28.724.335	12.020.080
Diğer	-	-	(1.620.242)	(1.887.186)	(1.620.242)	(1.887.186)
<b>Ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)</b>	<b>36.388.477</b>	<b>20.533.012</b>	<b>(220.248.033)</b>	<b>(174.747.124)</b>	<b>(183.859.556)</b>	<b>(154.214.112)</b>
Netleştirme	(13.099.093)	(10.065.897)	13.099.093	10.065.897	-	-
<b>Net ertelenmiş vergi varlığı / (yükümlülüğü)</b>	<b>23.289.384</b>	<b>10.467.115</b>	<b>(207.148.940)</b>	<b>(164.681.227)</b>	<b>(183.859.556)</b>	<b>(154.214.112)</b>

<sup>(1)</sup> Grup'un 31 Aralık 2008 tarihi itibarıyla KKTC'de yaptığı yatırımlar üzerinden sahip olduğu %100 oranındaki teşvik üzerinden hesaplanan ertelenen vergi varlığıdır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 26. HİSSE BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

Hisse başına kazanç/(kayıp) tutarı, dönem zararının, Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hisse başına kazancın/(kaybın), 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
<b>Tedavüldeki hisse senedi adedi</b>		
1 Ocak	184.000.000	184.000.000
<b>Dönem sonu</b>	<b>184.000.000</b>	<b>184.000.000</b>
Hisselerin ağırlıklı ortalama sayısı	184.000.000	184.000.000
Dönem (zararı)/karı	(240.424.726)	165.355.553
Hisse başına (kayıp)/kazanc (Tam TL)	(1,31)	0,90

### Sulandırma etkisi

Kapsamlı gelir tablosunda gösterilen sulandırılmış hisse başına kazanç hesaplamasında, ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar ile ağırlıklı ortalama hisse senedi sayısı, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin etkilerine göre düzeltilir. Ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerine ilişkin olarak dönem içerisinde gerçekleşen vergi sonrası temettü ve faiz miktarı tutarında artırılır ve gelir veya giderde sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürülmesinden kaynaklanan diğer her türlü değişikliğe göre düzeltilir, ve mevcut adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması, sulandırma etkisi olan tüm potansiyel adi hisse senetlerinin dönüştürüldüğü varsayımıyla, ilave adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalaması kadar artırılır. Sulandırılmış hisse başına kazancın 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Düzeltilme tutarı (Not 6)	34.762.889	29.568.770
<b>Düzeltilmiş dönem (zararı)/karı</b>	<b>(205.661.837)</b>	<b>194.924.323</b>
Nominal hisse adedi	184.000.000	184.000.000
Potansiyel hisse adedi (*)	58.844.777	52.344.381
<b>Toplam potansiyel hisse adedi</b>	<b>242.844.777</b>	<b>236.344.381</b>
Sulandırılmış hisse başına (kayıp)/kazanc (Tam TL)	(0,85)	0,82

(\*) Şirket'in 17 Ocak 2018 tarihinde ihraç ettiği detayları Not 6'da verilen 170.000.000 TL nominal değerli paya dönüştürülebilir tahvilin vadedeki değeri olan 238.627.432 TL'nin raporlama tarihi itibarıyla peşine indirgenmiş tutarının, raporlama tarihi itibarıyla Şirket'in 1 adet hissesinin piyasa değerine bölünmesiyle bulunan adettir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 27. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

#### Finansal araçlar

Grup, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Grup'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

#### Finansal varlıklar

Kısa vadeli nakit varlıklar olmaları nedeniyle nakit ve nakit benzerlerinin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari alacaklarında kısa vadeli olmalarından dolayı kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

#### Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir.

Banka kredileri itfa edilmiş maliyet değerleriyle ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Grup'un değişken faizli banka kredileri yakın tarihte yeniden fiyatlandığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

#### Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2020	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
<b>Finansal varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	9.887.439	-	9.887.439	9.887.439	5
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	10.081.741	-	10.081.741	10.081.741	7
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	-	1.917.134.047	1.917.134.047	1.917.134.047	6
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	16.615.668	16.615.668	16.615.668	4
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	2.799.236	2.799.236	2.799.236	7
31 Aralık 2019	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Etkin faiz yöntemi ile değerlendirilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
<b>Finansal varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	25.589.571	-	25.589.571	25.589.571	5
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	20.199.891	-	20.199.891	20.199.891	7
<b>Finansal yükümlülükler</b>					
Finansal borçlar	-	1.504.690.809	1.504.690.809	1.504.690.809	6
İlişkili taraflara ticari borçlar	-	20.023.284	20.023.284	20.023.284	4
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	1.669.957	1.669.957	1.669.957	7

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 27. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

#### Finansal olmayan varlıklar

Konsolide finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen Türkiye'deki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır (Not 9). 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, ilgili dönemlere ait yatırımlar ile Rusya'daki otellerin muhasebeleşmesi esnasında oluşan yabancı para çevrim farklarını içermektedir.

Gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen finansal olmayan varlıkların gerçeğe uygun değer sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	2.644.846.660

31 Aralık 2019	Gerçeğe uygun değer seviyesi		
	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	2.363.854.200

Varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: İlgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka doğrudan ya da dolaylı olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Sektör bazında yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, bu gerçeğe uygun değerlerin tespiti için kullanılan yöntemler ve önemli gözlemlenemeyen varsayımlar aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020	31 Aralık 2019	Değerleme yöntemi	Gözlemlenemeyen önemli girdiler	Ağırlıklı	Ağırlıklı
				ortalama tutar 31 Aralık 2020	ortalama tutar 31 Aralık 2019
<b>Otel</b>			* Oda ücreti	46	50
Seviye 3	2.593.157.478	2.322.290.219	İndirgenmiş nakit akış	%69	%77
<b>Ofis</b>			* Kiralanabilir alan /	4.637	4.637
Seviye 3	51.689.182	41.563.981	İndirgenmiş nakit akış	%97	%97

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 27. GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

#### İndirgenmiş nakit akışları (İNA)

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi altında, bir varlığın gerçeğe uygun değeri, çıkış ve son değer dâhil varlığın ömrü üzerindeki mülkiyete ait fayda ve yükümlülükler hakkında net varsayımlar kullanılarak tahmin edilir. Bu tahmin, bir dizi nakit akışının tahmin edilmesini içerir ve gelir akışının şimdiki değerini oluşturmak için buna uygun, piyasaya dayanan bir iskonto oranı uygulanır.

Nakit akışının süresi ve giriş ve çıkışların belirli zamanlaması kiralardan gözden geçirilmesi, kira sözleşmelerinin yenilenmesi ve ilgili kiralama dönemleri, yeniden kiraya verme, yeniden gelişim ve yenileme gibi olaylarla belirlenir.

Varlığın geliştirilmesi aşamasında katlanılan maliyetler ve inşaat masrafları, geliştirme masrafları ve beklenen satış geliri, kiralama sözleşmesi boyunca öngörülen ilave geliştirme ve pazarlama harcamaları üzerinden indirgenen bir dizi net nakit akışına ulaşmak için tahmin edilir. Planlama, ruhsatlar, imar izinleri gibi belirli geliştirme risklerinin ayrı olarak değerlendirilmesi gerekir.

#### Seviye 3 gerçeğe uygun değer hesaplamalarında kullanılan gözlemlenemeyen girdilere ilişkin önemli değişikliklerin duyarlılık analizi

Grup’un faal ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerine ilişkin gerçeğe uygun değerlerin ölçümünde kullanılan gözlemlenemeyen girdilere dair duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

		Artarsa	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
<b>31 Aralık 2020</b>	<b>Duyarlılık analizi</b>		
İskonto oranı	%0,5	(123.064.524)	134.226.813
Oda ücreti	1 Avro	57.783.278	(57.479.223)
Doluluk oranı	%1	39.073.442	(38.928.124)
Ofis			
İskonto oranı	%0,5	(930.192)	959.908
Doluluk oranı	%1	706.023	(706.023)

<sup>(\*)</sup> Artış kısmında 31 Aralık 2019 tarihli değerlendirme raporunda kullanılan doluluk oranları üzerine her yıl %1 eklendiği duruma göre etki hesaplanmıştır. Azalış kısmında ise 31 Aralık 2019 tarihli değerlendirme raporunda kullanılan doluluk oranları, değerlendirme raporu tarihini takip eden 1. yıl için %50 oranında, 2. yıl için %75 oranında, sonraki yıllar için de ilave %1 oranında azalması durumuna göre hesaplanmıştır.

		Artarsa	Azalırsa
		Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar/(zarar) etkisi (TL)
<b>31 Aralık 2019</b>	<b>Duyarlılık analizi</b>		
İskonto oranı	%0,50	(107.376.611)	110.842.121
Oda ücreti	1 Avro	45.695.115	(40.220.432)
Doluluk oranı	%1	32.812.187	(32.769.679)
Ofis			
İskonto oranı	%0,50	(671.548)	688.008
Doluluk oranı	%1	526.971	(526.971)

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

#### (i) Genel

Grup, finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalabilmektedir:

- kredi riski
- likidite riski
- piyasa riski
- operasyonel risk

Bu not, Grup'un yukarıda belirtilen her bir riske maruz kalma durumunu, Grup'un bu riskleri ölçme ve yönetme konusundaki amaç ve yöntemlerini ve Grup'un sermaye yönetimini açıklamaktadır. Daha detaylı niteliksel açıklamalar, konsolide finansal tabloların içinde mevcuttur.

Grup'un risk yönetimi vizyonu, Grup'un amaçlarını etkileyecek değişkenlerin ve belirsizliklerin tanımlanması, önlemsel yaklaşım ve en uygun adımların atılması, yatırımcıların risk seçimlerine uygun olarak bu adımların uygulanmasının denetlenmesi şeklinde tanımlanmaktadır.

Kurumsal risk yönetimi faaliyetleri aşağıdaki alanlarda bir bütün halinde grup içinde yürütülür:

- Kurumsal Risk Yönetimi politika ve standartlarının belirlenmesi,
- Risk yönetim kültürünün ve kabiliyetlerinin geliştirilmesi, ortak bir dil haline getirilmesi,
- Gerek işler gerekse yeni yatırımların risk analizlerinin yapılması,
- Risklerin yeni yatırım, şirket, sektör ve grup bazında raporlanması ile üst düzey bir yönetim aracı oluşturulması,
- Risk limitlerinin ve faaliyet planlarının belirlenmesi,
- Faaliyetlerin uygulamaya geçirilmesine destek verilmesi,
- Stratejik süreçlere risk yönetimi açısından destek olunması,

Grup'un risk yönetim çalışmaları Akfen GYO Yönetim Kurulu'nun gözetimi altında yürütülmektedir.

Yönetim Kurulu, yatırımcıların risk tercihlerini belirler ve risk yönetimi uygulamalarının yerine getirildiğinden emin olur. Kurumsal risk yönetimi konusunda son sorumluluk Akfen GYO Yönetim Kurulu'na aittir.

#### (ii) Kredi riski

Kredi riski, bir müşteri veya karşı tarafın finansal araç sözleşmesindeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir ve müşterilerden alacaklarından kaynaklanır.

Grup'un maruz kaldığı kredi riski, her bir müşterinin bireysel karakteristik özelliklerinden etkilenir. Grup'un müşteri tabanının demografik yapısının, müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin ve ülkenin oluşturduğu temerrüt riskini de içeren, kredi riski üzerinde etkisi vardır. Grup gayrimenkul alanında faaliyet göstermektedir ve Grup şirketlerinin coğrafi olarak kredi riski yoğunluğu başlıca Türkiye ve Rusya'dır.

Müşteri kredi riskinin gözlemlenmesinde müşteriler, coğrafi konum, endüstri yapısı, ödeme profili, vade ve önceki finansal zorluklara göre gruplanır (Not 3).

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### (iii) Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, döviz kuru ve hisse fiyatları gibi piyasa fiyatlarındaki değişimi ifade eder. Piyasa fiyatlarındaki değişimler Grup'un gelirlerini etkilediği için Grup piyasa riskine maruz kalmaktadır. Piyasa riski yönetiminin amacı; risk unsurlarını kabul edilebilir parametreler dahilinde kontrol altında tutarken, alınan risklerin getirilerini optimize etmektir.

#### Döviz kur riski

Grup, öncelikle yabancı para birimleri üzerinden olan çeşitli gelir ve gider kalemleri ve bunlardan doğan yabancı para borç, alacak ve finansal borçlar sebebiyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Grup'un, bu konsolide finansal tabloların ilgili notlarında belirtildiği gibi, Grup kuruluşlarının fonksiyonel para biriminden farklı olarak, Avro gibi diğer para birimlerinde bakiyeleri vardır.

Grup orta ve uzun vadeli kredilerini, elde ettiği proje gelirlerinin para birimi cinsinden gerçekleştirmektedir. Kısa vadeli krediler için ise borçlanmalar havuz/portföy modeli altında dengeli olarak TL ve Avro olarak gerçekleştirilmektedir.

Avro / TL, Ruble/TL ve ABD Doları / TL kurları dönem sonları itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Avro / TL	9,0079	6,6506
ABD Doları / TL	7,3405	5,9402
Ruble/TL	0,0984	0,0955

#### Faiz oranı riski

Grup ayrıca değişken faizli kredileri, çeşitli değişken oran göstergelerinin tekrar fiyatlandırılması sonucu oluşan farklılıklar için riske maruz kalmaktadır. Risk yönetiminin amacı piyasa faiz oranlarını Grup'un işletme politikaları ile uyumlu tutarak net faiz giderlerini minimize etmektir.

#### (iv) Likidite riski

Likidite riski, Grup'un yükümlülüklerini vadeleri geldiğinde yerine getirememesi riskidir. Grup'un likide yönetimi yaklaşımı mümkün olduğunca, normal ve sıkıntılı durumlarda yükümlülüklerini vadesi geldiğinde ödeyebilmek amacıyla kabul edilemez zararlara uğramadan veya Grup'un itibarını zarara uğratmadan, yeterli derecede likit bulundurmaktır.

Genellikle Grup'un diğer kurumsal bölümlerinde bulunan iştirakleri olası faaliyet giderleri, talep oranına bağlı olarak faaliyetlerinin karakteristiği de göz önünde bulundurularak ve finansal yükümlülükleri de içerecek şekilde, fakat doğal afetler gibi öngörülemeyen olağandışı hallerin olası etkisi istisnai olmak üzere karşılayacak derecede nakit bulundurma üzerine kurulmuştur.

Grup şirketleri, güncel ve olası ihtiyaçlarını fonlayabilme riskini yeterli sayıda kredi alınabilecek kuruluşun mevcudiyetiyle azaltmaktadır. Grup şirketleri likidite riskini minimize etmek amacıyla yeterli derecede nakit ve uygun kredi limiti tutmaktadır.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### (v) Operasyonel risk

Operasyonel risk, Grup'un süreçleri, çalışanları, kullandığı teknoloji ve altyapısı ile ilgili geniş çeşitliliğe sahip sebeplerden ve kredi riski, piyasa riski ve likidite riski haricindeki yasal ve düzenleyici gereklilikler ve tüzel kişilikle ilgili genel kabul görmüş standartlar gibi dış faktörlerden kaynaklanan direk veya dolaylı zarar riskidir. Operasyonel riskler Grup'un bütün faaliyetlerinden doğmaktadır.

Grup'un amacı bir yandan finansal zararlardan ve Grup'un itibarına zarar vermekten kaçınarak diğer yandan girişimciliği ve yaratıcılığı kısıtlayan kontrollerden kaçınarak operasyonel riski yönetmektir.

Operasyonel riskten kaçınmadaki kontrollerin iyileştirilmesi ve uygulanması birincil olarak her bir işletmedeki üst düzey yöneticilerin sorumluluğundadır. Bu sorumluluk aşağıdaki alanlarda operasyonel risklerin yönetimi ile ilgili genel Grup standartlarının iyileştirilmesi ile desteklenir:

- işlemlerin bağımsız yetkilendirilmesi dahil uygun görev ve sorumluluk dağılımı ile ilgili gereklilikler
- işlemlerin mutabakatı ve gözetimi ile ilgili gereklilikler
- düzenleyici ve diğer yasal gereklilikler ile uyum
- kontrollerin ve prosedürlerin dökümantasyonu
- karşılaşılan operasyonel risklerin periyodik olarak değerlendirilmesi ve belirlenen risklerden kaçınma amaçlı kontrol ve prosedürlerin yeterliliği
- operasyonel zararların raporlanması ve bunlarla ilgili iyileştirme faaliyetlerinin sunulması ile ilgili gereklilikler
- acil durum planlarının oluşturulması
- eğitim ve çalışanların işle ilgili gelişimi
- etik ve iş hayatı standartları
- etkin olduğu yerde sigortayı da içeren risk azaltma çareleri



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### Sermaye risk yönetimi

Grup, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Grup'un faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Toplam yükümlülükler	2.186.009.637	1.703.392.025
Hazır değerler (*)	(62.410.680)	(115.799.314)
Net yükümlülük	2.123.598.957	1.587.592.711
Özkaynaklar	717.955.002	959.543.722
<b>Toplam kaynak</b>	<b>2.841.553.959</b>	<b>2.547.136.433</b>
<b>Net yükümlülük/toplam kaynak oranı</b>	<b>%75</b>	<b>%62</b>

(\*) 31 Aralık 2020 itibarıyla hazır değerler tutarı; nakit ve nakit benzerlerine ek olarak, Grup'un sahip olduğu 52.523.241 TL tutarında kısa ve uzun vadeli finansal yatırımları da içermektedir (31 Aralık 2019: 90.209.743 TL).

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### 28.1. Kredi riski açıklamaları

Finansal varlıkların mülkiyeti, karşı tarafın sözleşmelerin şartlarını yerine getirmeme risk unsurunu taşır.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Grup'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>31 Aralık 2020</b>						
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	-	<b>10.081.741</b>	-	<b>75.897.426</b>	<b>62.362.796</b>	<b>3.997</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	10.081.741	-	75.897.426	62.363.182	3.997
B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	(386)	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	20.051	-	109.919	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(20.051)	-	(109.919)	(386)	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
<b>31 Aralık 2019</b>						
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	-	<b>20.199.891</b>	-	<b>42.265.532</b>	<b>115.729.401</b>	<b>30.404</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	-	20.199.891	-	42.265.532	115.732.170	30.404
B Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	(2.769)	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	65.083	-	75.775	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(65.083)	-	(75.775)	(2.769)	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Grup'un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### 28.2. Likidite riski

Aşağıdaki tablo, raporlama dönemi sonu itibarıyla sözleşmenin vade tarihine kadar olan geri kalan dönemini baz alarak, Grup’un finansal yükümlülüklerinin, uygun vade gruplaması yaparak analizini sağlar. Tabloda belirtilen tutarlar sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit akımlarıdır:

##### 31 Aralık 2020:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		nakit çıkışlar toplamı (I)+(II)+(III)+(IV)				
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlanmalar	1.917.134.047	2.569.593.987	74.895.333	429.621.863	1.773.164.363	291.912.428
Ticari borçlar	19.414.904	19.414.904	19.414.904	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	33.931.587	33.931.587	2.359.684	31.571.903	-	-

##### 31 Aralık 2019:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
		nakit çıkışlar toplamı (I)+(II)+(III)+(IV)				
<b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b>						
Finansal borçlanmalar	1.504.690.809	2.629.287.022	47.062.030	134.241.065	1.346.845.165	1.101.138.762
Ticari borçlar	21.693.241	21.693.241	21.693.241	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	10.015.584	10.405.139	5.579.611	4.825.528	-	-

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır. Ödenecek vergi ve fonlar, ödenecek sosyal sigortalar primleri, finansal olmayan yükümlülükler olduğundan diğer borçlar içerisine dahil edilmemiştir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### 28.3. Piyasa riski açıklamaları

##### a) Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

31 Aralık 2020		TL karşılığı	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Ruble
Döviz pozisyonu tablosu		(Fonksiyonel para birimi)				
1	Ticari alacaklar	1.981.821	13.869	-	-	20.302.543
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	6.427.220	4.371	566.112	45	13.987.043
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	1.009.926	42.730	16.116	-	5.951.349
<b>4</b>	<b>Dönen varlıklar (1+2+3)</b>	<b>9.418.967</b>	<b>60.970</b>	<b>582.228</b>	<b>45</b>	<b>40.240.936</b>
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	48.164.800	-	5.346.951	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	61.066.130	-	6.779.175	-	-
<b>8</b>	<b>Duran varlıklar (5+6+7)</b>	<b>109.230.930</b>	<b>-</b>	<b>12.126.126</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9</b>	<b>Toplam varlıklar (4+8)</b>	<b>118.649.897</b>	<b>60.970</b>	<b>12.708.354</b>	<b>45</b>	<b>40.240.936</b>
10	Ticari borçlar	522.067	64.886	4.090	-	96.425
11	Finansal yükümlülükler	221.555.041	276.050	24.370.685	-	-
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	2.651.689	-	-	-	28.635.951
<b>13</b>	<b>Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>224.728.797</b>	<b>340.936</b>	<b>24.374.775</b>	<b>-</b>	<b>28.732.377</b>
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	1.431.550.428	2.662.256	156.752.200	-	-
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
<b>17</b>	<b>Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>1.431.550.428</b>	<b>2.662.256</b>	<b>156.752.200</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>18</b>	<b>Toplam yükümlülükler (13+17)</b>	<b>1.656.279.225</b>	<b>3.003.192</b>	<b>181.126.975</b>	<b>-</b>	<b>28.732.377</b>
<b>19</b>	<b>Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19a</b>	<b>Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19b</b>	<b>Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>20</b>	<b>Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(1.537.629.328)</b>	<b>(2.942.222)</b>	<b>(168.418.621)</b>	<b>45</b>	<b>11.508.559</b>
<b>21</b>	<b>Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(1.597.053.695)</b>	<b>(2.984.952)</b>	<b>(175.213.912)</b>	<b>45</b>	<b>34.193.161</b>
<b>22</b>	<b>Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>23</b>	<b>Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>24</b>	<b>Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2019		TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	İngiliz Sterlini	Ruble
<b>Döviz pozisyonu tablosu</b>						
1	Ticari alacaklar	6.506.527	13.736	-	-	67.262.693
2a	Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	8.096.874	850	1.178.497	45	2.656.636
2b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
3	Diğer	1.259.356	20.072	20.880	-	10.482.242
<b>4</b>	<b>Dönen varlıklar (1+2+3)</b>	<b>15.862.757</b>	<b>34.658</b>	<b>1.199.377</b>	<b>45</b>	<b>80.401.571</b>
5	Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
6a	Parasal finansal varlıklar	82.635.916	-	12.425.332	-	-
6b	Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-
7	Diğer	42.154.067	-	6.338.386	-	-
<b>8</b>	<b>Duran varlıklar (5+6+7)</b>	<b>124.789.983</b>	<b>-</b>	<b>18.763.718</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9</b>	<b>Toplam varlıklar (4+8)</b>	<b>140.652.740</b>	<b>34.658</b>	<b>19.963.095</b>	<b>45</b>	<b>80.401.571</b>
10	Ticari borçlar	1.168.095	78.993	101.727	-	233.586
11	Finansal yükümlülükler	147.781.945	349.980	21.908.248	-	-
12a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	3.124.134	-	-	-	32.706.599
<b>13</b>	<b>Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>152.074.174</b>	<b>428.973</b>	<b>22.009.975</b>	<b>-</b>	<b>32.940.185</b>
14	Ticari borçlar	-	-	-	-	-
15	Finansal yükümlülükler	1.131.582.533	3.867.393	166.693.147	-	-
16a	Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
16b	Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-
<b>17</b>	<b>Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>1.131.582.533</b>	<b>3.867.393</b>	<b>166.693.147</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>18</b>	<b>Toplam yükümlülükler (13+17)</b>	<b>1.283.656.707</b>	<b>4.296.366</b>	<b>188.703.122</b>	<b>-</b>	<b>32.940.185</b>
<b>19</b>	<b>Bilanço dışı türev araçların net varlık / (yükümlülük) pozisyonu (19a-19b)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19a</b>	<b>Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19b</b>	<b>Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>20</b>	<b>Net yabancı para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(1.143.003.967)</b>	<b>(4.261.708)</b>	<b>(168.740.027)</b>	<b>45</b>	<b>47.461.386</b>
<b>21</b>	<b>Parasal kalemler net yabancı para varlık para varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(1.183.293.256)</b>	<b>(4.281.780)</b>	<b>(175.099.293)</b>	<b>45</b>	<b>69.685.743</b>
<b>22</b>	<b>Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçları toplam gerçeğe uygun değeri</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>23</b>	<b>Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>24</b>	<b>Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu

31 Aralık 2020:	Kar / (Zarar)		Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(4.319.476)	4.319.476	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>	<b>(4.319.476)</b>	<b>4.319.476</b>	-	-
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(303.419.622)	303.419.622	-	-
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>	<b>(303.419.622)</b>	<b>303.419.622</b>	-	-
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	213.232	(213.232)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
<b>9-Diğer net etkisi (7+8)</b>	-	-	<b>213.232</b>	<b>(213.232)</b>
<b>TOPLAM (3+6+9)</b>	<b>(307.739.098)</b>	<b>307.739.098</b>	<b>213.232</b>	<b>(213.232)</b>

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2019:	Kar / (Zarar)		Özkaynak	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(5.063.080)	5.063.080	-	-
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3-ABD Doları net etkisi (1+2)</b>	<b>(5.063.080)</b>	<b>5.063.080</b>	-	-
4-Avro net varlık/yükümlülüğü	(224.444.485)	224.444.485	-	-
5-Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>6-Avro net etkisi (4+5)</b>	<b>(224.444.485)</b>	<b>224.444.485</b>	-	-
Diğer döviz kurlarının %20 değişmesi halinde				
7-Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	-	-	906.772	(906.772)
8- Diğer döviz kuru riskinden korunan	-	-	-	-
<b>9-Diğer net etkisi (7+8)</b>	-	-	<b>906.772</b>	<b>(906.772)</b>
<b>TOPLAM (3+6+9)</b>	<b>(229.507.565)</b>	<b>229.507.565</b>	<b>906.772</b>	<b>(906.772)</b>



# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### 28. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

#### a) Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Grup'un faiz bileşenine sahip finansal kalemlerinin rapor tarihindeki faiz yapısı şu şekildedir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	8.451.225	114.936.430
Finansal yükümlülükler	237.392.730	811.549.346
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	52.527.238	-
Finansal yükümlülükler (*)	1.627.683.650	642.043.135

(\*) Akfen GYO'nun kredi faiz oranı 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla %6,00 + Euribor (3 aylık)'dir.

#### Sabit faizli finansal araçların gerçeğe uygun değer riski

Grup'un gerçeğe uygun değer farkı kar / zarara yansıtılan finansal varlık veya yükümlülüğü ve gerçeğe uygun değer riskinden korunma amaçlı türev finansal araçları (faiz swap işlemleri) bulunmamaktadır. Bu nedenle faiz oranındaki değişimlerin rapor tarihindeki kar / zarara etkisi yoktur.

Ayrıca, Grup'un satılmaya hazır sabit faizli finansal varlık veya yükümlülüğü bulunmamaktadır. Bu nedenle faiz oranındaki değişimlerin rapor tarihindeki özsermaye kalemlerine direkt etkisi yoktur.

#### Değişken faizli kalemlerin nakit akım riski

Grup'un konsolide finansal durum tablosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo faiz oranlarının olası değişiminde (0,01%) diğer bütün etkenler sabit kaldığında, Grup'un kar/(zararı) üzerindeki etkisine ilişkin duyarlılığımı göstermektedir.

Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
31 Aralık 2020	(0,01%) 0,01%	206.955 (208.135)
Euribor	Artış/ (Azalış)	Vergi öncesi kar / (zarar) etkisi
31 Aralık 2019	(0,01%) 0,01%	194.751 (193.725)

### 29. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Grup'un önemli seviyede kontrol gücü olmayan paylarının bulunduğu bağlı ortaklıklarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2020	Kontrol gücü olmayan pay (%)	Kontrol gücü olmayan paylara ayrılan kar	Kontrol gücü olmayan paylar
<b>Bağlı Ortaklık</b>			
Akfen Karaköy	8,53	1.361.606	22.379.892
31 Aralık 2019	Kontrol gücü olmayan pay (%)	Kontrol gücü olmayan paylara ayrılan kar	Kontrol gücü olmayan paylar
<b>Bağlı Ortaklık</b>			
Akfen Karaköy	8,53	6.858.234	21.018.286

### 29. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR (Devamı)

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Söz konusu bağlı ortaklıklara ilişkin eliminasyon işlemleri öncesi özet finansal bilgiler aşağıdaki gibidir:

### Özet bilanço bilgileri:

Akfen Karaköy	1 Ocak- 31 Aralık 2020	1 Ocak- 31 Aralık 2019
Nakit ve nakit benzerleri	357.317	51.482
Diğer dönen varlıklar	7.640.745	11.073.965
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	491.606.846	404.526.484
Diğer duran varlıklar	9.930.422	10.216.440
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>509.535.330</b>	<b>425.868.371</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	20.585.555	15.449.019
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	42.137.621	27.167.741
Uzun vadeli borçlanmalar	104.073.279	76.058.834
Diğer uzun vadeli yükümlülükler	80.372.038	60.788.488
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>247.168.493</b>	<b>179.464.082</b>
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>262.366.837</b>	<b>246.404.289</b>

### Özet gelir tablosu bilgileri:

Akfen Karaköy	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>		
Hasılat	3.995.050	21.105.339
Satışların maliyeti (-)	(237.141)	(228.866)
<b>BRÜT KAR</b>	<b>3.757.909</b>	<b>20.876.473</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(273.487)	(417.642)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler, net	83.811.876	104.691.628
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>	<b>87.296.298</b>	<b>125.150.459</b>
Finansman giderleri, net (-)	(53.724.392)	(23.183.821)
<b>VERGİ ÖNCESİ KAR</b>	<b>33.571.906</b>	<b>101.966.638</b>
Dönem vergi gideri	(17.609.346)	(21.565.298)
- Ertelenmiş vergi gideri	(17.609.346)	(21.565.298)
<b>DÖNEM KARI</b>	<b>15.962.560</b>	<b>80.401.340</b>

### 30. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup'un konsolide finansal tablolarında finansal yükümlülük kaleminde muhasebeleşen paya dönüştürülebilir tahvilin 12 Ocak 2021 tarihinde 238.627.431,84 TL olarak itfası gerçekleşmiş olup 30 Aralık 2020 tarihli Yönetim Kurulumuz kararı ve 7 Ocak 2021 tarihli SPK onayı çerçevesinde 4,04 TL dönüştürme fiyatından gerçekleştirilen tahsisli sermaye artışı sonucunda 59.066.196 adet B grubu yeni pay ihraç edilerek sermaye 243.066.196 TL'ye artırılmış, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda finansal yükümlülük olarak muhasebeleşen 237.392.730 TL tutarındaki ihraç edilmiş borçlanma araçları, raporlama dönemi sonrası sermayeye ilave edilmiştir.

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 30. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR (Devamı)

Şirket, düzenli ve sürekli gelir getirici varlık katkısı ile gelirlerinde salgının etkisini azaltacak daha sürdürülebilir yapıya kavuşmasının sağlanması amacıyla nominal sermayesini 344.646.332 TL'ye artırmak suretiyle 450.000.002,48 TL tutarında fon sağlayarak 09.02.2021 tarihinde, Bodrum' da 184 yataklı 5 Yıldızlı Tatil Köyü yatırımına sahip olan Masanda'nın paylarının tamamının 235.000.000 TL' ye Akfen Altyapı Holding A.Ş.'den, Kredi ve Yurtlar Genel Müdürlüğü'ne 13 yıl süre ile kiralanmış, toplam 7.232 yataklı iki adet yurt yatırımına sahip olan Isparta Yurt'un paylarının tamamının 215.000.000 TL' ye Akfen İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'den satın almıştır.

Yukarıda belirtilen işlemler sonucu gerçekleşen sermaye artışları sonrası Şirket ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Sermaye artırımları öncesi		Sermaye artırımları sonrası	
	Tutar	%	Tutar	%
Akfen Holding	104.654.831	56,88	104.654.831	30,37
Hamdi Akın	34.527.468	18,76	194.776.785	56,51
Diğer	44.817.701	24,36	45.214.716	13,12
<b>Toplam</b>	<b>184.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>344.646.332</b>	<b>100,00</b>

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### 31. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YADA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

##### Covid-19 Salgınına İlişkin Belirsizlikler

Koronavirüs (COVID-19) küresel salgını nedeniyle, kamu sağlığını korumak amacıyla Grup portföyünde yer alan otellerin çoğu geçici süreyle hizmete kapatılmış olup otellerin pandemi sürecinde kapalı olma durumu aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Otel	Kapanış Tarihi	Açılış Tarihi
Novotel Zeytinburnu	Otel kapanmamıştır.	
Ibis Otel Zeytinburnu	27 Mart 2020	4 Ağustos 2020
Ibis Otel Eskişehir	26 Mart 2020	4 Ağustos 2020
Novotel Trabzon	1 Nisan 2020	1 Eylül 2020
Novotel Gaziantep	1 Nisan 2020	1 Temmuz 2020
Ibis Otel Gaziantep	Otel kapanmamıştır.	
Novotel Kayseri	Otel kapanmamıştır.	
Ibis Otel Kayseri	1 Nisan 2020	4 Ağustos 2020
Ibis Otel Bursa	1 Nisan 2020	1 Temmuz 2020
Ibis Otel Adana	Otel kapanmamıştır.	
Ibis Otel Esenyurt	23 Mart 2020	4 Ağustos 2020
Ibis Otel Alsancak İzmir	Otel kapanmamıştır.	
Ibis Otel Ankara Airport	31 Mart 2020	4 Ağustos 2020
Novotel İstanbul Bosphorus, Karaköy	31 Mart 2020	4 Ağustos 2020
Ibis Otel Tuzla	3 Nisan 2020	4 Ağustos 2020
Merit Park Otel – KKTC Girne	14 Mart 2020	1 Haziran 2020
	14 Eylül 2020	8 Ekim 2020
Ibis Otel Yaroslavl	1 Nisan 2020	1 Haziran 2020
Ibis Otel Samara	2 Nisan 2020	2 Haziran 2020
Ibis Otel Kaliningrad	Otel kapanmamıştır.	
Ibis Otel Moskova	Otel kapanmamıştır.	

İlgili otellerden kapalı oldukları süre boyunca kira geliri elde edilememiştir. Novotel Trabzon hariç Grup portföyünde bulunan otellerin hepsi raporlama dönemi sonrası itibarıyla açılmış ancak uluslararası seyahat kısıtlamaları, yaz döneminde düşen ziyaretçi sayıları ve benzeri sebeplerden dolayı turizm sektöründeki toparlanmanın zaman alacağı tahmin edilmektedir.

Grup portföyünde yer alan otellerin Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla indirgenmiş nakit akımları yöntemiyle değerlemeleri gerçekleştirilmiştir.

Koronavirüs salgını nedeniyle alınan önlemler doğrultusunda bu taşınmazların yıl sonunda belirlenen gerçeğe uygun değerlerinin ölçümünde kullanılan girdilere dair duyarlılık analizi 27 no'lu dipnotta açıklanmıştır.

Salgının seyrine ve aşılama sürecine ilişkin gelişmeler bir miktar belirsizliğini koruduğundan, sürecin faaliyetlerimiz ve finansallarımız üzerindeki etkilerine ilişkin açıklamalara dönemsel olarak bu dipnotta yer verilecektir.

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

### EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Şirket'in, SPK'nın Seri: III No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ne göre portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü tablosu aşağıdaki gibidir:

<b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler</b>		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
<b>A</b>	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	6.810.364	24.601.022
<b>B</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	1.043.481.099	1.007.618.732
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	217.961.504	195.829.312
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-	-
	<b>Diğer varlıklar</b>		<b>122.789.667</b>	<b>111.298.238</b>
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>1.391.042.634</b>	<b>1.339.347.304</b>
<b>E</b>	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.110.746.338	844.612.026
<b>F</b>	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	34.318.474	36.401.445
<b>G</b>	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	-	s-
<b>H</b>	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	31.571.903	-
<b>I</b>	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	193.177.103	434.985.357
	<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>21.228.816</b>	<b>23.348.476</b>
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>III-48.1. Md. 3 / (p)</b>	<b>1.391.042.634</b>	<b>1.339.347.304</b>
<b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
<b>A1</b>	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	-	-
	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	6.777.646	24.573.703
<b>A3</b>	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 28//1 (a)	-	-
<b>J</b>	Gayri nakdi krediler	III-48.1. Md. 31	436.618.301	322.828.305
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-	-
<b>L</b>	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1. Md. 22 / (I)	-	-

# AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

### EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	%0,00	%0,00	<%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	%75,01	%75,23	>%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	%16,16	%16,46	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	%15,67	%14,62	<%50
5 Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	%0,00	%0,00	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	%0,00	%0,00	<%10
7 Borçlanma Sınırı <sup>(*)</sup>	III-48.1. Md. 31	%835,12	%276,75	<%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat / özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat / katılma hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	%0,49	%1,83	<%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (l)	%0,00	%0,00	<%10

<sup>(\*)</sup> Raporlama döneminden sonraki olaylar dipnotunda açıklandığı üzere, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarda finansal yükümlülük olarak muhasebeleşen paya dönüştürülebilir tahvilin raporlama dönemi sonrasında sermayeye dönüştürülmesi ve ikinci bir sermaye artırım suretiyle fon sağlanarak varlık satın alınması işlemleri sonucunda Şirket'in özkaynaklarında artış sağlanmış ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla söz konusu borçlanma sınırının belirlenen azami oranın altına çekilmesini sağlayan gerekli aksiyonlar raporlama dönemi sonrasında Şirket tarafından alınmıştır.

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

.....



**Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Büyükdere Cad. No: 201 Levent Loft C Blok Kat:8

34390 Levent / İstanbul

+90 212 371 87 00

info@akfengyo.com.tr

